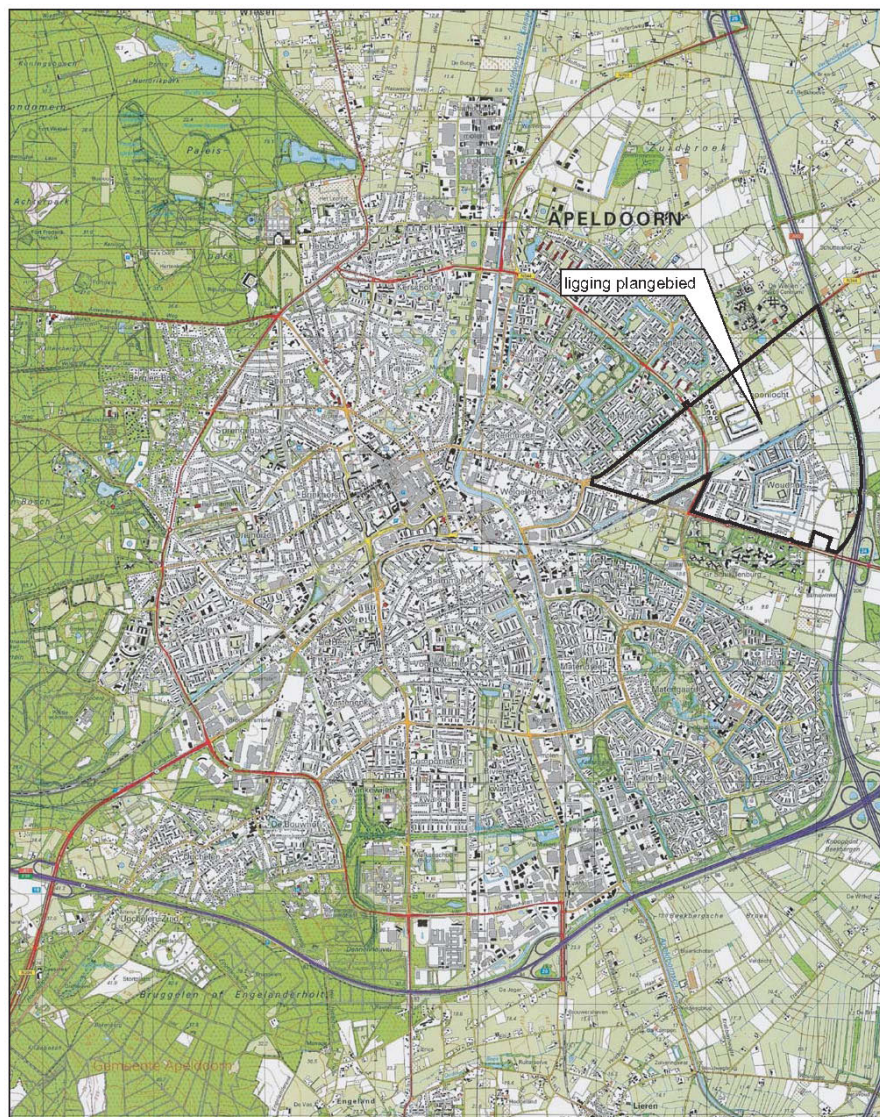


Osseveld-Woudhuis

Toelichting



	ligging plangebied
--	--------------------

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Apeldoorn staat voor de opgave om de komende jaren een groot aantal bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied te actualiseren. Op 10 januari 2001 heeft het gemeentebestuur van Apeldoorn daarom het "Plan van aanpak inhaalslag actualisering bestemmingsplannen stedelijk gebied" vastgesteld. Doelstelling van dit plan is om een actualisering en kwaliteitsslag te maken ten aanzien van opzet, inhoud en stijl van sterk verouderde bestemmingsplannen. Op basis van dit Plan van Aanpak zijn de bestemmingsplannen Indische Buurt en Brinkhorst en Orden inmiddels vastgesteld. De bestemmingsplannen Stadsdeel Noord-west, Bouwhof/ de Heeze, Ugchelen en het Loo/Kerschoten zijn op dit moment in procedure.

Het bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis vormt het vijfde bestemmingsplan dat in het kader van de inhaalslag zal worden opgesteld. De wijk Osseveld-Woudhuis is een nieuwe woonwijk, die grotendeels in de afgelopen jaren is bebouwd en gedeeltelijk nog bebouwd wordt.

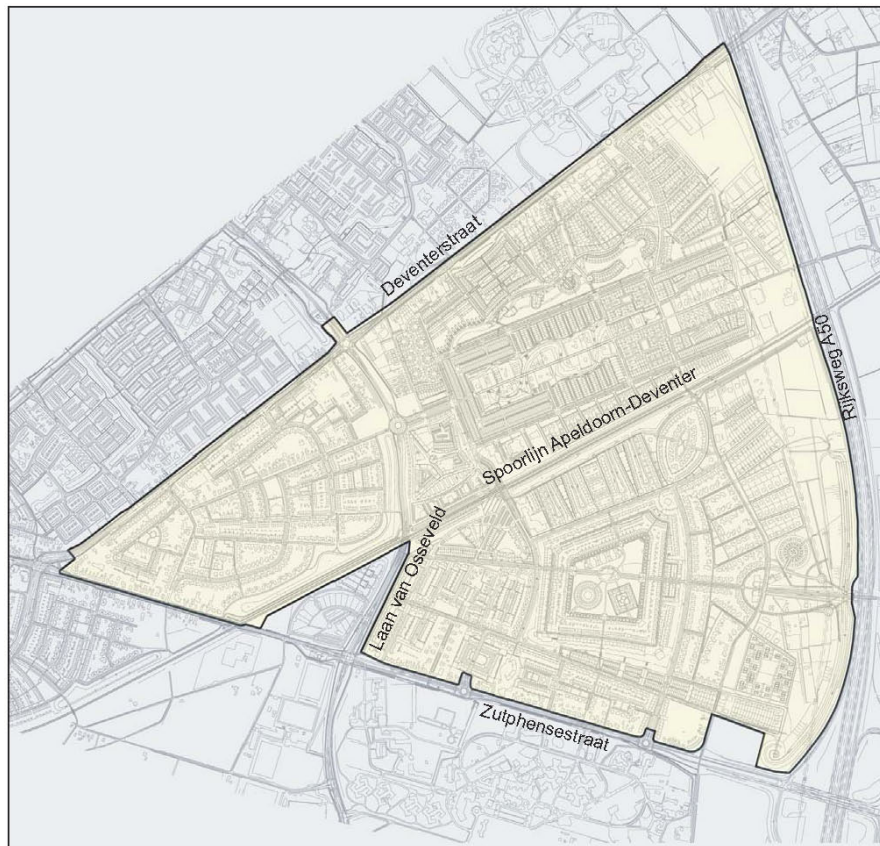
De geldende bestemmingsplannen voor Osseveld West, Osseveld Oost en Woudhuis, die dateren van medio jaren negentig, zijn opgesteld om de wijken te realiseren. Om de volgende redenen is op dit moment behoefte aan een nieuw bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Woudhuis heeft een zeer (te) globaal karakter;
- In Osseveld Oost is een onoverzichtelijke lappendeken aan plannen ontstaan door vele uitwerkingsplannen;
- Bij de gemeente zijn aanvragen ingediend voor het realiseren van dakopbouwen en bijgebouwen, waarvoor de geldende bestemmingsplannen geen goed kader blijken te bieden.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied Osseveld-Woudhuis is een beheerplan. De opgave is:

- Het ontwerpen van een heldere beheerregeling voor het gebied,
- Waarbinnen de gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De wijken zijn in hun opzet voltooid, de laatste buurten van het gebied worden momenteel of op korte termijn gebouwd. Het accent in dit bestemmingsplan ligt daarmee op het ontwerpen van een heldere beheervisie voor het gebied. Het doel is een vrij gedetailleerd, op beheer gericht bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat beleidsmatig geen omvangrijke ruimtelijke en planologische veranderingen in het plan worden voorzien. Wel zal op vrij directe wijze ruimte worden geboden voor minder ingrijpende ontwikkelingen die gewenst of althans toelaatbaar worden geacht. Te denken valt aan zaken als de uitbreiding van bestaande functies en het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis (naast 'vrije' beroeps- en bedrijfsactiviteiten).



begrenzing plangebied

1.2 Doelstelling

Doelstelling van het bestemmingsplan is om een goede beheerregeling te bieden waarbinnen de gewenste en toelaatbare uitbreiding van bestaande functies mogelijk wordt gemaakt.

Grootschalige nieuwe ontwikkelingen in de wijken worden met behulp van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Op een aantal plekken, met name in Osseveld Oost, wordt nog gebouwd. Deze laatste invullingen in de wijk worden mogelijk gemaakt

op basis van herzieningen van het geldende bestemmingsplan of vrijstellingsprocedures. Voorliggend bestemmingsplan neemt de geldende regelingen over, tenzij er dringende stedenbouwkundige, milieutechnische of andere redenen zijn om hiervan af te wijken. Afwijkingen van de geldende regeling worden gemotiveerd in de toelichting.

Voor de helderheid moet er een onderscheid worden gemaakt in locaties waarvan de procedures (bijna) zijn afgerond en locaties waarvan de plannen nog niet vergevorderd genoeg zijn.

Ten behoeve van een aantal ontwikkelingslocaties loopt een procedure tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid, 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening danwel is zo'n procedure recent afgerond. Het betreft de projecten:

- Uitbreiding van het verzorgingscomplex Talma Borgh met 55 zorgappartementen en bijbehorende voorzieningen in Woudhuis;
- Bouw 4 woningen aan de Veenhuizerweg tussen nummers 167 en 209 in Osseveld-Oost;
- Scoutinggebouw Woudhuis-oost.

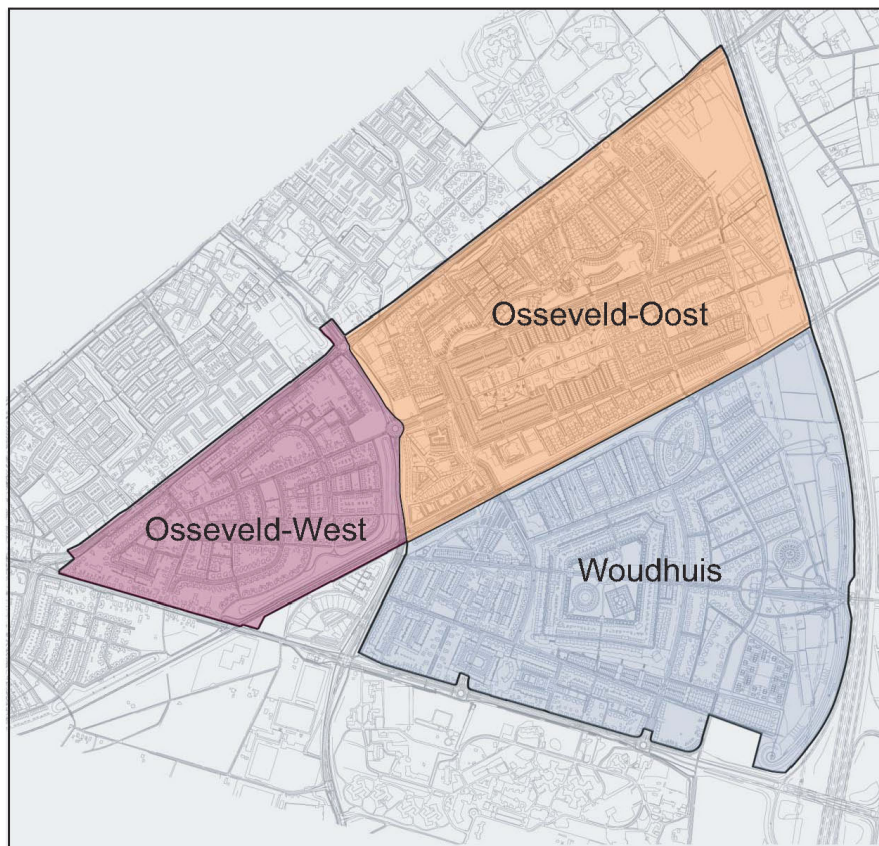
Voor deze projecten wordt in het kader van dit bestemmingsplan volstaan met het opnemen van een passende bestemming. De uitvoerbaarheid van de projecten is reeds bij de vrijstellingsprocedure aangetoond.

De volgende locaties in Osseveld-Oost zijn nog in ontwikkeling:

- Appartementencomplex op de hoek Laan van Osseveld/ Deventerstraat;
- Appartementencomplex op de hoek Laan van Osseveld-Veenhuizerweg;
- Zorgwoningen op beide hoeken van Mansarderhof/Zutphensestraat;
- Gemengde doeleinden in het Fort Zuid (ten zuiden van de spoorlijn).

Voor deze ontwikkelingen is het voornemen een artikel 19-procedure toe te passen. Vooralsnog zal voor deze locaties een 'uit te werken' bestemming worden opgenomen. Afhankelijk van de stand van zaken wat betreft de procedures en planvorming wordt bij vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een eindbestemming opgenomen of blijft de 'uit te werken' bestemming gehandhaafd.

Omdat voor een deel van Fort-Zuid inmiddels bouwvergunning is afgegeven en daarmee duidelijkheid bestaat over de invulling van de locatie is bij de vaststelling de uit te werken bestemming omgezet in eindbestemmingen. Tevens is bij vaststelling geconstateerd dat de planvorming voor de locatie Laan van Osseveld/ Deventerstraat niet zodanig is dat in het bestemmingsplan een daarop gebaseerde regeling kan worden opgenomen.



wijkindeling

In het voorliggende bestemmingsplan worden tenslotte de volgende (mogelijke) woningbouwontwikkelingen geregeld:

- Wijzigingsmogelijkheden naar wonen (locatie Elisabeth Poststraat en locatie Dennenkamp in Osseveld-west) ;
- Bouw 2 vrijstaande woningen perceel Deventerstraat 486 in Osseveld-oost.
- Bouw van een vrijstaande woning aan de Lupineweg 54;
- Bouw van een vrijstaande woning aan de Bremweg (perceel Zutphensestraat 141).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis omvat de wijken Osseveld West, Osseveld Oost en Woudhuis aan de oostzijde van Apeldoorn. Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd (zie ook de bijgevoegde afbeelding):

- De Deventerstraat aan de noordzijde van het plangebied tot de kruising met de Zutphensestraat. De Deventerstraat zelf wordt meegenomen in het plangebied;
- De A50 aan de oostzijde. De A50 zelf wordt niet meegenomen in het plangebied;
- De Zutphensestraat aan de zuidzijde. De Zutphensestraat zelf wordt niet meegenomen in het plangebied.

De meubelboulevard en een terrein in het zuidoostelijke deel van het plangebied (in de stadsrandzone tussen Woudhuis en de A50) vallen buiten het plangebied. Het laatstgenoemde terrein maakt deel uit van het in procedure zijnde bestemmingsplan De Voorwaarts.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen (inclusief de verschillende uitwerkingsplannen en herzieningen) zijn:

- Laan van Osseveld (vastgesteld d.d. 25 augustus 1983, goedgekeurd d.d. 6 juni 1984);
- Woudhuis (vastgesteld d.d. 25 juni 1992, goedgekeurd d.d. 28 januari 1993);
- Osseveld Oost (vastgesteld d.d. 20 oktober 1994, goedgekeurd d.d. 13 juni 1995);
- Osseveld West (vastgesteld d.d. 24 november 1994, goedgekeurd d.d. 3 juli 1995).

Het nieuwe bestemmingsplan treedt te zijner tijd in de plaats van de geldende plannen.

1.5 Werkwijze en opzet van de toelichting

Nota van uitgangspunten

Ter voorbereiding van het op te stellen bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vervaardigd. In deze nota zijn het doel van het bestemmingsplan, de verwachte ontwikkelingen en de hoofdpunten van de beheervisie behandeld. Bijzondere aandacht is in de nota besteed aan het stedenbouwkundig gedachtengoed van Osseveld-Woudhuis met een waardebeoordeling ten behoeve van de bestemmingsregeling. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor het bestemmingsplan.

Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De **toelichting**; hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming en/ of bescherming aan een stuk grond, alsmede een interpretatie en voor z nodig uitleg van de gebruikte bestemmingen;
- De **voorschriften**; hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot de bouw en het gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen;
- De **plankaart**; met daarop de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven.

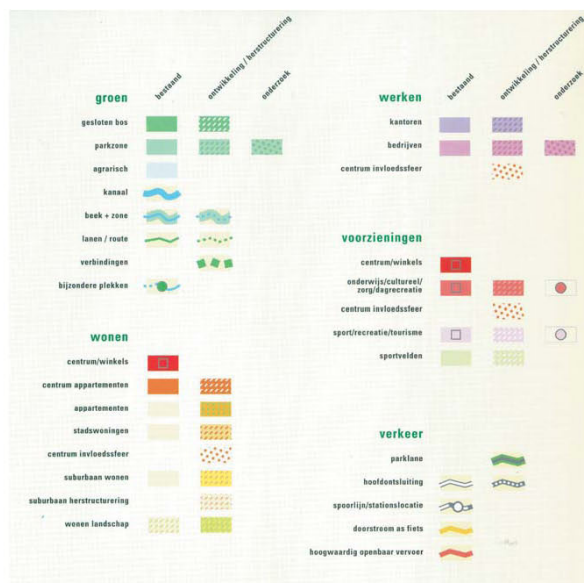
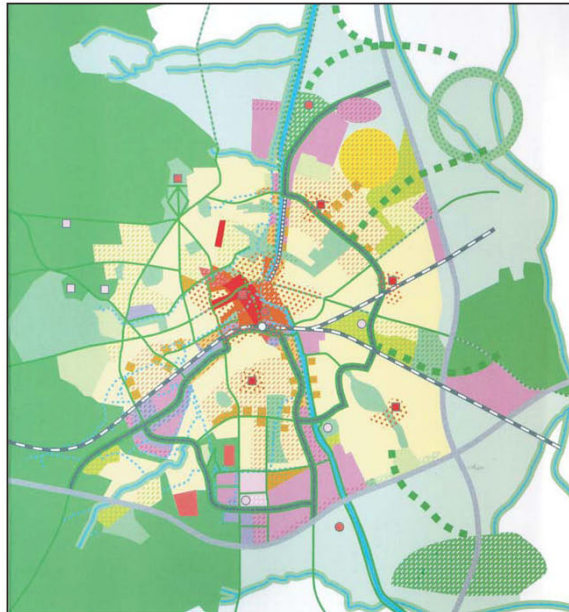
De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 omvat de kenschets van de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied met de consequenties voor de planopzet.

Hoofdstuk 3 licht de juridische planopzet toe; de bestemmingen worden hier beschreven en ingegaan wordt op de specifieke juridische aspecten van het plan.

In **hoofdstuk 4**, tot slot, worden de resultaten van de inspraak van de bevolking en het

gevoerde vooroverleg (ex artikel 10 Bro) weergegeven en wordt de economische haalbaarheid van het plan aangetoond.



ruimtelijke ontwikkelingsvisie apeldoorn 2020

2 ANALYSE PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een analyse van het plangebied. Naast het relevante gemeentelijk beleid wordt een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van het gebied. Voor het gebied zijn analyses verricht naar de:

- Geldende bestemmingsplannen;
- Stedenbouwkundige structuur;
- Groenstructuur;
- Functionele opbouw.

Op basis van deze analyses is het plangebied in beeld gebracht. Vervolgens zijn keuzes gemaakt voor behoud en versterking van de karakteristieke elementen in het plangebied.

Naast een beschrijving van de huidige situatie wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op eventuele ontwikkelingen die in de nabije toekomst zullen plaatsvinden.

Iedere paragraaf wordt afgesloten met heldere consequenties voor de planopzet.

2.2 Beleidskader

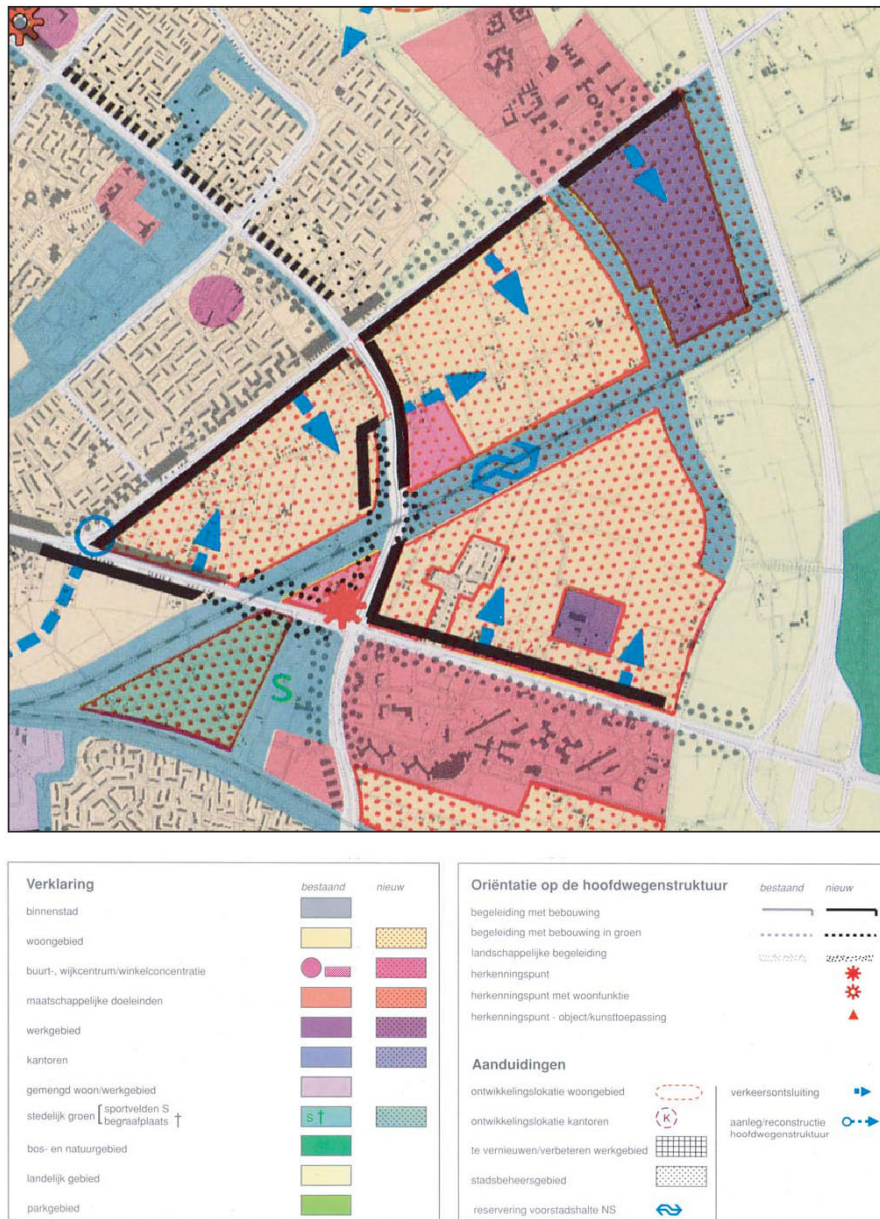
Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Apeldoorn 2020

De gemeente heeft in juni 2000 haar "Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Apeldoorn 2020" vastgesteld. De ontwikkelingsvisie is in februari 2002 door de gemeenteraad vastgesteld als structuurplan. De ontwikkelingsvisie 2020 geeft de hoofdlijnen aan voor een nieuw ruimtelijk kader voor Apeldoorn in 2020. Globaal heeft Apeldoorn het volgende beeld van de stad voor ogen:

"Het karakter van Apeldoorn als groene stad moet leidraad zijn bij het accommoderen van de verschillende functies. Zo mag groei er niet toe leiden dat overal in Apeldoorn compact gebouwd moet worden ten koste van aanwezige groene ruimten en structuren. Het is zelfs zo dat het karakter van Apeldoorn als groene stad hersteld en versterkt moet worden. De ruimte van Apeldoorn moet zo ingericht worden dat er een balans wordt gevonden tussen intensivering in het centrum en in knopen langs de vervoersassen en verdunning op andere plekken om de verwevenheid van stad en landschap vorm te geven."

Dit beeld wordt vertaald in een aantal ambities:

- De Groene Mal, kader voor herstel en versterking van de gemeentelijke groenstructuur;
- Apeldoorn regiocentrum, versterking van de positie als woon-, werk- en voorzieningencentrum in de Stedendriehoek;
- Differentiatie van het bestaand stedelijk gebied, een rijk geschakeerd aanbod voor een gedifferentieerde vraag;
- Zorgvuldig ruimtegebruik, verdichten en verdunnen in het stedelijk gebied;
- Koesteren van omgevingskwaliteit, werken aan leefbaarheid op alle schaalniveaus.



structuurplan Apeldoorn 1990, deelplan stedelijk gebied

Duurzaamheid is geen aparte ambitie, maar een aspect dat als rode draad door de ambities heen loopt. Nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld onder het motto 'Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel (DAF)', dat betrekking heeft op duurzaam ruimtegebruik, aanpasbaar bouwen, stedelijk waterbeheer, verkeersstructuur/ mobiliteit en milieuhygiëne.

Concreet voor het plangebied wordt het volgende geconcludeerd:

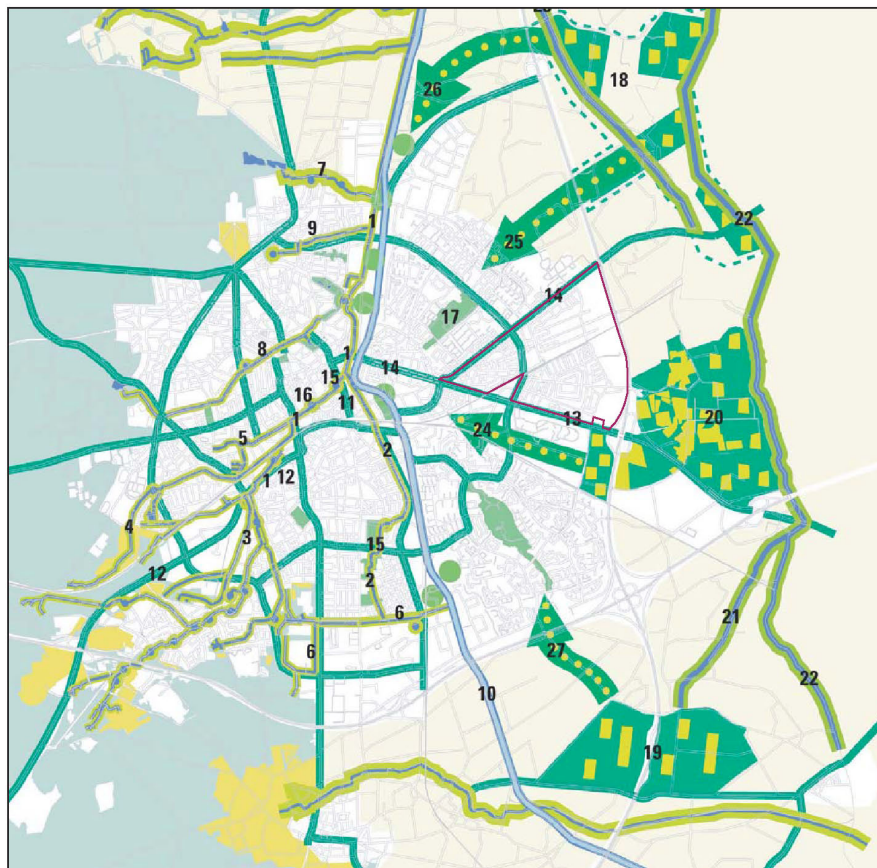
- Het gebied is een 'nieuw, stedelijk uitloopgebied' met wonen als voornaamste functie;
- In het stadsdeel wordt ingezet op het toevoegen van woonmilieus voor nieuwe

doelgroepen, met als doel het creëren van een gedifferentieerd woonmilieu (van hoogstedelijk tot landelijk wonen);

- In Osseveld Oost wordt ingezet op ontwikkeling van een van de vier stadsdeelcentra, naast de binnenstad, in de vorm van een sterk wijkwinkelcentrum. In het centrum moet een breed aanbod zijn aan commerciële en maatschappelijke diensten. Eromheen kunnen stedelijke woonvormen gegroepeerd worden;
- Aan de oostzijde van Osseveld Oost ligt een bedrijvenszone, die gehandhaafd blijft en versterkt wordt;
- Oude boslanen en linten zijn van belang voor het structurerend groen op het niveau van de stad. Structurerend groen in en om het plangebied bestaat uit de lanen Deventerstraat en Zutphensestraat en enkele linten. Aan de oostzijde van de stad wordt ingezet op het complementeren van de bomenstructuur, met name langs de Deventerstraat;
- De Laan van Osseveld wordt aangeduid als 'parklane'. De 'parklane' is een verkeersconcept dat de economische gebieden met elkaar verbindt. Verkeersmaatregelen ten behoeve van doorstroming kunnen hier ten koste gaan van de groenstructuur. In dat geval zal geïnvesteerd moeten worden in de groene begeleiding;
- Ten oosten van de A50 ligt landgoed Woudhuis, een gesloten bosgebied. Door 'groene wiggen' wordt de stad van binnen naar buiten verbonden met het landgoed;
- De Deventerstraat, de Zutphensestraat en een pad langs de spoorlijn zijn doorstroommassen voor fietsverkeer. Hier is sprake van aparte fietsstroken.

Structuurplan Apeldoorn 1990 Deelplan Stedelijk Gebied

Het Structuurplan Apeldoorn 1990 Deelplan Stedelijk Gebied (voorganger van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2020) heeft de basis gevormd voor de ontwikkeling van Osseveld-Woudhuis. In dit structuurplan is Osseveld-Woudhuis aangewezen als uitbreidingsgebied, omdat het gebied binnen de natuurlijke grenzen van de stad ligt, op korte afstand van de binnenstad. Het gebied kon bovendien goed ontsloten worden via de bestaande infrastructuur. Osseveld-Woudhuis zou ruimte moeten bieden aan circa 4000 nieuwe woningen, een voorzieningencentrum, een NS voorstadhalte en een nieuwe bedrijvenszone.



Legenda

	lanenstructuur		open groene ruimten		grens bestemmingsplan osseveld-woudhuis
	beken en sprengen		landschappelijk groen buiten de hoofdstructuur		
	bijzondere plek		grote groengebieden		
	kanaal		weteringen		
	bijzondere plek parken		begrenzing zoekgebied Weteringsebeek		
	groene wig		nummer project Groene Mal		
	bos				

groene mal

Voor de opzet van nieuwe wijken werden in het structuurplan de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd:

- Lage bebouwingsdichtheid, ongeveer 30 woningen/ hectare
- Veel vrijstaande en dubbele woningen;
- Inpassing van bestaande landschappelijke elementen en aanwezige bebouwing;
- Zoveel mogelijk eigen buurtvoorzieningen;
- Gedifferentieerde bevolkingsopbouw, onder andere veel aandacht voor ouderenhuisvesting;
- Veel privé-groen;

- Openbaar groen in de vorm van laanbeplanting en geconcentreerd buurtgroen;
- Een hoge kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte;
- Afwisselende, maar samenhangende architectuur ten behoeve van herkenbaarheid.

De Groene mal

De Veluwe en de IJsselvallei omzomen de stad en bieden ruimte aan flora, fauna en recreatieve doeleinden. Apeldoorn profileert zich als groene stad, waar het goed wonen en werken is. Het benoemen en veilig stellen van deze groene wens is gebeurd middels de Groene Mal. De Groene Mal is het groene kader van bosgebieden, parken, beken en sprengen, het kanaal en de lanen, waarbinnen andere ruimtelijke functies een plaats krijgen. De Groene Mal van Apeldoorn is op 28 november 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Apeldoorn.

Behoud en versterking van het groene karakter van Apeldoorn staan hoog in het vaandel. Uit onderzoek is gebleken dat met name in verstedelijkte gebieden behoefte is aan meer groen en natuur in de directe woon- en leefomgeving. In de stad is, wat betreft groen, een duidelijke tweedeling: aan de westkant liggen het Veluwse bos, de parkenbuurt en oude lanen en aan de oostkant het agrarisch gebied. De stad wint aan kwaliteit door verbetering van de lanenstructuur en enkele parken. Herstel van het omvangrijke en unieke beken- en sprengensysteem in de stad is ingezet.

De Groene Mal vormt het uitgangspunt voor herstel, versterking en ontwikkeling van deze gebieden en richt zich expliciet op zeven belangrijke groene structuren in Apeldoorn:

- Beken en sprengen;
- Kanaalzone;
- Lanen;
- Parken;
- Grote groengebieden;
- Weteringen, en
- Groene wiggen: brede groenzones vanuit de stad naar het buitengebied.

De meeste projecten uit de Groene Mal richten zich op de oostkant van de stad, daar is immers de meeste versterking nodig van bestaand groen. De Zutphensestraat, de Deventerstraat en de Laan van Osseveld maken deel uit van de belangrijke lanenstructuur van de stad. Projecten in het kader van de Groene Mal in en om het plangebied richten zich op aanplanten van bomen in de laanbeplanting langs de Zutphensestraat en Deventerstraat. Ten oosten van het plangebied wordt landgoed Woudhuis ontwikkeld als groot groengebied, via de groene wig Zonnehoeve, ten zuiden van het plangebied, wordt het landgoed verbonden richting de binnenstad.

Aantasting van de Groene Mal betekent dat er blijvende schade toegebracht wordt aan het groen op stadsniveau. Voor locaties binnen de Groene Mal wordt daarom het “nee, tenzij-principe” gehanteerd. Alleen wanneer een functiewijziging bijdraagt aan de versterking van de Groene Mal wordt dit in overweging genomen.

Milieubeleid

Algemeen milieubeleid van de Gemeente Apeldoorn wordt verwoord in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Uitgangspunt voor dit beleid is dat de duurzaamheid op lange termijn voor Apeldoorn belangrijker is dan financieel voordeel op korte termijn, en dat gekozen wordt voor oplossingen die geen nadelige gevolgen hebben voor toekomstige generaties. Apeldoorn hanteert een integraal duurzaamheidsbeleid vanuit de facetbenadering, dat wil zeggen dat duurzaamheid geen apart beleidsonderdeel is, maar zoveel mogelijk integraal is verweven in de verschillende beleidsonderwerpen. (zie bijvoorbeeld de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2020). Daarnaast wordt een accent gelegd bij water- en energiebeleid.

Bovenstaand beleid wordt in samenhang met het beleid in de nota 'Apeldoorn Duurzaam, zo doen wij dat hier' (gemeente Apeldoorn, 2001) verder ontwikkeld en toegepast. De nota Apeldoorn Duurzaam dient als een overkoepelend afwegings- en toetsingskader voor beleid op fysiek, economische en sociaal terrein. Deze belangen dienen volgens de nota verantwoord afgewogen te worden. De te beschermen en te versterken milieu- en natuurwaarden dienen daarbij als onderlegger. Centraal motto bij de afweging is: 'ontplooien ja, afwentelen nee'. Het ontplooien heeft met name betrekking op de sociale dimensie van duurzame ontwikkeling: betrokkenheid, samenhang, meer en beter onderwijs en werk, respect voor elkaars cultuur. Het afwentelen heeft vooral betrekking op de fysieke dimensie van duurzaamheid. Volgens het beleid dat is vastgelegd in de nota krijgt fysieke duurzaamheid gestalte door de volgende drie dragende principes in praktijk te brengen:

- De filosofie uit de Groene Mal;
- Verdichten en verdunnen (ofwel gebundelde verstedelijking met behoud van het groene karakter);
- Een energieneutrale stad (de concrete invulling van het uitgangspunt 'niet afwentelen'; centraal staan besparen, duurzame bronnen en efficiency).

Het milieubeleid op meer specifieke milieuaspecten als bodem en water en geluid is of wordt in aparte beleidsnota's verwoord. Een waterplan is in voorbereiding, evenals een geluidsnota.

Woonvisie Apeldoorn 2010

De Woonvisie Apeldoorn 2010 (vastgesteld door gemeenteraad d.d. 30 mei 2002) is een nadere uitwerking c.q. een vervolg op de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Apeldoorn 2020. In de woonvisie schetst de gemeente Apeldoorn haar visie op Apeldoorn als woonstad. De gemeente wil zorgdragen voor een aanbod van woningen en woonmilieus van voldoende omvang en een zodanig gedifferentieerd karakter dat de vraag van Apeldoornse en regionale consumenten zowel kwantitatief als kwalitatief geacommodeerd kan worden. Daarnaast moeten vraag en aanbod beter op elkaar aangesloten worden, hetgeen leidt tot grotere keuzevrijheid voor bewoners. Het derde doel van de Woonvisie is formuleren van adequaat sociaal beleid.

Integraal meerjaren huisvestingsplan onderwijs

In het kader van de zorgplicht van de gemeente voor huisvesting van scholen voor primair en voortgezet onderwijs is het Integraal meerjaren huisvestingsplan onderwijs tijdvak 2005-2010 opgesteld. Voorafgaand aan het integraal huisvestingsplan heeft de raad gekozen voor voortzetting van het bestaande beleid met een nadruk op kwaliteit.

In Osseveld-Woudhuis zijn vijf basisscholen gevestigd. Op korte termijn blijkt dat een aanzienlijk tekort aan huisvesting voor de in deze wijk gevestigde basisscholen zal ontstaan. Het college heeft daarom besloten om voor de scholen De Regenboog en voor zover nodig De Bundel, gecombineerd met kinderopvang, een multifunctioneel gebouw te realiseren in Osseveld Oost (het multifunctionele centrum). Tevens is het voornemen een dis-loctie voor De Zonnewende te realiseren aan het Ravelijn. Op deze wijze zal adequaat voorzien kunnen worden in de structurele huisvestingsbehoefte van de in Osseveld-Woudhuis gevestigde scholen.

Detailhandelsvisie "Een boodschap voor iedereen"

In januari 2002 is de detailhandelsvisie "Een boodschap voor iedereen" in concept verschenen. Het doel van deze visie is te komen tot een sterke en evenwichtige detailhandelsstructuur, zowel vanuit het economische functioneren als vanuit de consument. In het kader van deze visie heeft de raad in het najaar van 2002 de Kadernotitie Detailhandelsvisie Apeldoorn 'een afgewogen raad' opgesteld. De detailhandelsvisie is aangepast naar aanleiding van de kadernotitie en door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2003.

De kadernotitie geeft richtlijnen voor ontwikkeling en uitvoering van het detailhandelsbeleid voor Apeldoorn en de dorpen. De essentie van de kadernotitie is dat binnen de mogelijkheden die de gemeentelijke overheid daarvoor heeft, dat wil zeggen voorwaardenscheppend beleid en planologische instrumenten, wordt gekozen voor het handhaven en versterken van een fijnmazige structuur van de detailhandel op buurtniveau in plaats van een opschaling. Dat betekent het behoud van winkelcentra voor dagelijkse levensmiddelen op buurtniveau. Voorzieningencentrum Het Fort wordt in de detailhandelsvisie aangeduid als wijkwinkelcentrum. Het centrum heeft voornamelijk een functie voor Osseveld en Woudhuis.

Verkeerskaart

In juni 1999 is de 'Verkeerskaart' vastgesteld. Deze verkeerskaart is geactualiseerd en vastgesteld in augustus 2004. De Verkeerskaart omvat de hoofdlijnen van het mobiliteitsbeleid van de gemeente Apeldoorn. Doel van de Verkeerskaart is de groei van de automobilititeit beperken ten behoeve van de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de stad. Dit past binnen het beleid van Apeldoorn voor een duurzame ontwikkeling. De Verkeerskaart is uitgewerkt in een aantal deelnota's, zoals de parkeernota. Deze parkeernota is eveneens geactualiseerd en vastgesteld in augustus 2004. De verkeersstructuur wordt aan de hand van deze deelnota's besproken in paragraaf 2.4.3 van dit bestemmingsplan.

De actualisatie van de Verkeerskaart richt zich voornamelijk op:

- Tempoverhoging van de doorstromingsbevorderende maatregelen op de ring;
- De resterende knelpunten op de radialen tussen snelweg en ring, de overige radialen en de wegen rond de binnenstad;
- Parkeerbeleid.

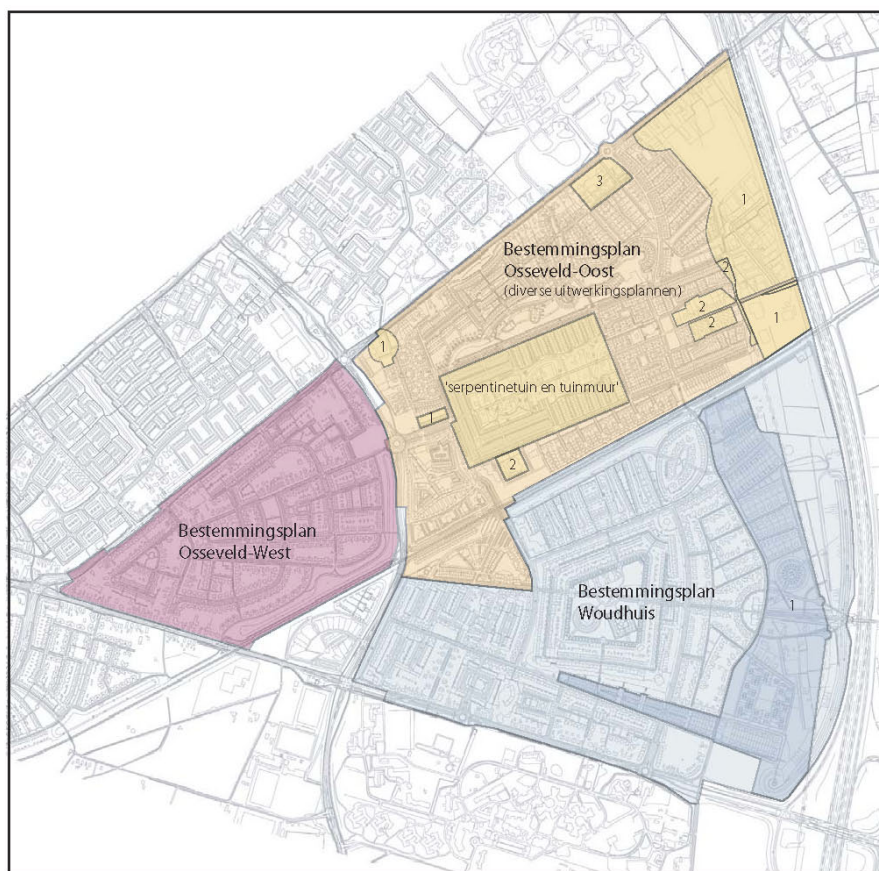
Welstandsbeleid

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2004 de kadernota "Over welstand geschreven" vastgesteld. De nota geeft het welstandsbeleid van de gemeente Apeldoorn weer. Het welstandsbeleid in Apeldoorn is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

In de kadernota is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in een hoofdstructuur en een aantal gebiedsthema's. De gebiedsthema's vormen het uitgangspunt voor het bepalen van de gebiedsindeling en de welstandsniveaus. Het welstandsniveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zware welstandstoetsing tot welstandsvrij.

Voor het gehele plangebied is een welstandsnota opgesteld. Deze welstandsnota "Gebiedsgericht welstandsbeleid Woudhuis, Osseveld-West en Osseveld-Oost" is gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht. Op 22 maart 2007 is de nota door de gemeenteraad vastgesteld.

In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van elk thema beschermd voor zover het bouwbepalingen, zoals situering en massa, en gebruik betreft. Het welstandsbeleid is aanvullend op het bestemmingsplan en heeft betrekking op de aspecten situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.



- bestemmingsplan Osseveld-West
- bestemmingsplan Osseveld-Oost
- partiële herzieningen bestemmingsplan Osseveld-Oost (nummer/naam)
- bestemmingsplan Woudhuis
- partiële herziening bestemmingsplan Woudhuis (nummer)

geldende bestemmingsplannen

2.3 Geldende bestemmingsplannen

Algemeen

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn gemaakt ten behoeve van de realisering van grote delen van Osseveld West, Osseveld Oost en Woudhuis. Bouwmogelijkheden, bebouwingsvlakken, bebouwingshoogtes en bebouwingspercentages worden in principe overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen, tenzij er zwaarwegende ruimtelijke of andersoortige redenen zijn

om de bouw mogelijkheden te schrappen. Daar waar andere bebouwing gerealiseerd is dan in het geldende plan mogelijk werd gemaakt, wordt de werkelijk gerealiseerde bebouwing vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Doel van de geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen voor de drie woonwijken zijn alle ontwikkelingsplannen, ofwel ze zijn opgesteld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De regeling is vrij globaal, ten behoeve van de nieuwe woonwijken is vaak een Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen als streefbeeld voor hoe de toekomstige woonwijk eruit zou moeten komen te zien.

Inmiddels zijn de meeste woningen gerealiseerd en kan volstaan worden met een op beheer gerichte regeling. Het gedachtegoed van de wijk en de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Beschrijvingen in Hoofdpijnen worden beschreven in paragraaf 2.5, Stedenbouwkundige analyse.

Bestemmingsplan Osseveld West

Bestemmingsplan Osseveld West (vastgesteld d.d. 24 november 1994, goedgekeurd d.d. 20 juli 1995) is een redelijk gedetailleerd bestemmingsplan met bebouwingsvlakken, voor- en achtererven. Het plan is opgesteld ten behoeve van de realisering van (een deel van) Osseveld West.

Bedrijven zijn in het geldende bestemmingsplan specifiek bestemd. Ook de groengordel heeft in het plan een specifieke bestemming gekregen. Deze specifieke bestemmingen worden in principe in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Bijzonder is dat het bestemmingsplan Osseveld-west twee uit te werken woonbestemmingen bevat, te weten de locaties Elisabeth Poststraat en Dennenkamp. Deze zijn nooit uitgewerkt en zijn in gebruik als tuinen bij woningen of zijn niet in gebruik.

Woudhuis

Bestemmingsplan Woudhuis (vastgesteld d.d. 25 juni 1992, goedgekeurd d.d. 28 januari 1993) is een globaal eindplan. Het plangebied is bestemd tot 'woongebied', de hoofd-verkeersstructuur is aangegeven en het gebied ten oosten van de Lupineweg is bestemd tot 'uitloopgebied'. De regeling is ruim, binnen de regeling zijn verschillende functies en bouwhoogtes mogelijk. Bestemmingsplan Woudhuis is opgesteld ten behoeve van de realisering van het gebied. Het nieuwe bestemmingsplan omvat een beheerregeling. Ten behoeve van een adequate en heldere beheerregeling wordt de bebouwing zoals deze gerealiseerd is vastgelegd in bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis, zoveel mogelijk overeenkomstig de standaard juridische regeling van de gemeente Apeldoorn.

Partiële herziening Woudhuis Oost

Ten behoeve van de realisering van Woudhuis Oost is de partiële herziening Woudhuis Oost gemaakt (vastgesteld d.d. 27 januari 2000, goedgekeurd 18 juli 2000). De herziening maakt de bouw van ruim 200 woningen mogelijk ten oosten van de Lupineweg. Bestemmingsplan Woudhuis Oost is een recent en redelijk gedetailleerd plan, gemaakt op basis van de standaardvoorschriften van Apeldoorn. In het plan is veel aandacht besteed aan groen in relatie tot het nabij gelegen landgoed Woudhuis, de houtwal is beschermd middels een specifieke bestemming. In het plan is daarnaast een regeling voor bedrijvigheid aan huis opgenomen. Bedrijvigheid aan huis is voor een aantal vrijstaande woningen onder voorwaarden toegestaan tot een bruto vloeroppervlakte van 100 m². Bestemmingsplan Woudhuis Oost is een plan met duidelijke uitgangspunten, die zoveel mogelijk worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis.

Op basis van uitspraken van de Raad van State (d.d. 20 februari 2002 en d.d. 22 februari 2005) is in Woudhuis Oost een deel van de bestemming Woondoeleinden nietig verklaard. Het betreft de bestemming Woondoeleinden voor zover deze binnen een strook van 14 m vanaf de aanduiding aardgastransportleiding in de partiële herziening

Woudhuis Oost ligt. Tevens is de bestemming Woondoeleinden binnen een strook van 25 m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding nietig verklaard. Met de uitspraak van de Raad van State is rekening gehouden in het bestemmingsplan.

Osseveld Oost

Bestemmingsplan Osseveld Oost (vastgesteld d.d. 20 oktober 1994, goedgekeurd d.d. 13 juni 1995) is een uitwerkingsplan. De gronden van Osseveld Oost zijn bestemd tot 'uit te werken Woondoeleinden', 'uit te werken Centrumdoeleinden', 'uit te werken Verkeersdoeleinden' en Spoordoeleinden. Op basis van bestemmingsplan Osseveld Oost kan niet gebouwd worden, het plan geeft uitsluitend de kaders aan voor de ontwikkeling van Osseveld Oost. Ten behoeve van de realisering van Osseveld Oost zijn reeds 20 uitwerkingsplannen gemaakt en in procedure gebracht.

Uitwerkingsplannen

Bijzonder in de regeling in de uitwerkingsplannen is het onderscheid in verschillende 'klassen' tuinen, waarin verschillende hoeveelheden bebouwing worden toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij de standaardregeling voor tuinen en erven van de gemeente Apeldoorn. Uitsluitend wanneer deze regeling niet voldoet, wordt een bijzondere regeling toegepast. Deze bijzondere regelingen vloeien voort uit de stedenbouwkundige analyse (zie paragraaf 2.5).

In het uitwerkingsplan voor Tussen de Eiken Oost (het vijfde uitwerkingsplan) wordt een carport van 24 m² toegestaan, deze regeling wordt overgenomen in bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis.

Voor het Fort wordt in bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis een ruime bestemming Gemengde doeleinden opgenomen, waarbinnen detailhandel, dienstverlening, (dag)horeca en diverse maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan. Deze regeling sluit aan bij de geldende regeling. In het Fort zijn geldend twee balkons per woning toegestaan, deze regeling wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Aan het Kruidenpad is een aantal oude woningen gesloopt. Hiervoor worden nieuwe woningen gebouwd. De geldende bestemming maakt zowel woningen als woonwagens mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan maakt uitsluitend de woonbestemming mogelijk, overeenkomstig de ontwikkeling van de nieuwe woningen ter plaatse.

Herzieningen

Er zijn vier herzieningen van bestemmingsplan Osseveld Oost gemaakt en in procedure gebracht. De getallen en namen van deze herzieningen vindt u terug op de afbeelding geldende plannen.

De eerste partiële herziening van bestemmingsplan Osseveld Oost heeft betrekking op de bedrijvenzone aan de oostzijde van Osseveld Oost. Dit gebied wordt zoveel mogelijk vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. De bestaande aspergekwekerij wordt positief geregeld. Het plan bevat een algemene bedrijvenbestemming, met een gedetailleerde milieuzonering.

De herziening "Serpentinetuin en tuinmuur" heeft betrekking op een groot deel van de Romantische tuin, de regeling komt overeen met de standaardregeling voor uitwerkingsplannen in Osseveld Oost.

2.3.1 Consequenties ten aanzien van de planopzet

- Bouwmogelijkheden worden in principe overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen, tenzij er zwaarwegende ruimtelijke of andersoortige redenen zijn om de bouwmogelijkheden te schrappen;
- Het voorliggende bestemmingsplan wordt gebaseerd op de gerealiseerde bebouwing. Ten opzichte van het zeer globale bestemmingsplan Woudhuis betekent dit een verfijning van de geldende regeling conform de standaardregeling van de

- gemeente Apeldoorn.
- De uitspraken van de Raad van State worden vertaald in het bestemmingsplan.

2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 *Archeologie en monumenten*

Archeologie

Osseveld-Woudhuis ligt in het gebied van verschillende dekzandruggen ('zandkoppen') die ontstaan zijn doordat zand vanaf de stuwwal ging stuiven tijdens de laatste IJstijd. De stuwwal en de hoger gelegen zandkoppen waren van oudsher zeer geschikt voor bewoning. De oudste bekende bewoningssporen in Apeldoorn dateren dan ook uit het Mesolithicum (Midden-Steentijd, 8800-4900 v. Chr.).

In het plangebied Osseveld Woudhuis is in het kader van de planvorming archeologisch onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig waren. Dit onderzoek heeft in de jaren 90 van de vorige eeuw plaats gevonden. Het onderzoek bestond uit een veldkartering (het afzoeken van akkers) en uit het graven van een aantal proefputjes. Tijdens de veldkartering zijn veel vuurstenen artefacten gevonden, waaronder diverse typen pijlpunten, schrabbers ed. Deze vondsten wijzen erop dat hier in de prehistorie menselijke activiteiten hebben plaats gevonden. Proefputjes zijn gegraven op die plaatsen waar een concentratie van vuursteen is aangetroffen. De proefputjes hebben ons geleerd dat er geen sporen aanwezig waren of dat die door ploegen verstoord zijn. In dit licht wordt verder archeologisch onderzoek niet aanbevolen.

Cultuurhistorie en monumenten

De belangrijke cultuurhistorische structuren in het plangebied zijn de oude linten. De belangrijke oude hoofdroutes in het plangebied zijn de Deventerstraat en de Zutphensestraat. De bestaande, ingepaste linten in het gebied zijn de Veenhuizerweg, de Lupineweg, de Osseveldweg en Vosweide.

In het plangebied komen geen rijksbeschermd monumenten voor.

De gemeentelijke monumenten in het plangebied zijn:

- Deventerstraat 512
- Deventerstraat 524

De monumenten worden reeds voldoende beschermd door de gemeentelijke monumentenverordening, de monumenten worden daarom niet aangegeven op de plankaart. Wel worden de voorzijden en zijkanten van de monumenten 'ingepakt' om versterking van het beeld aan de voorzijde te voorkomen. De monumenten behoren bij De Springplank (locatie voor kinderpsychiatrie, zie paragraaf 2.7 Voorzieningen) en worden bestemd tot Maatschappelijke doeleinden.

Het pand aan de Lupineweg 21 is een beeldbepalend pand.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De gronden zijn bij de bouw dermate geroerd dat een regeling ten behoeve van bescherming van archeologische waarden niet zinvol is;
- De voor- en zijkanten van de monumenten worden ingepakt in een bebouwingsvlak.

2.4.2 *Groen en water*

De Groene Mal

Het belangrijkste beleidsdocument op het gebied van de groenstructuur in Apeldoorn is de Groene Mal (zie ook paragraaf 2.2). Voor het plangebied is vooral het behoud en de versterking van de lanenstructuur belangrijk. De Zutphensestraat, de Deventerstraat en de Laan van Osseveld maken deel uit van de belangrijke lanenstructuur van de stad.

Ten oosten van het plangebied wordt landgoed Woudhuis ontwikkeld als groot groengebied.

Groenstructuur

In Osseveld West worden de belangrijkste ontsluitingswegen begeleid door bomenrijen, de Anna Bijnsring is voorzien van dubbele laanbeplanting. De laanbeplanting maakt deel uit van het stedenbouwkundig ontwerp voor Osseveld West.

Het buurt- en wijkgroen is daarnaast zoveel mogelijk gebundeld in grotere eenheden. Centraal in het gebied ligt een brink, de Belle van Zuylenbrink, die als speelplek gebruikt wordt door basisschool De Bundel. Een tweede groenelement van formaat is de groengordel aan de zuidoostzijde van het gebied, waar ook de wal langs de spoorbaan en de bergingsvijver deel van uitmaken. Verspreid over de wijk zijn verschillende speelplekken voor kleinere kinderen gerealiseerd.

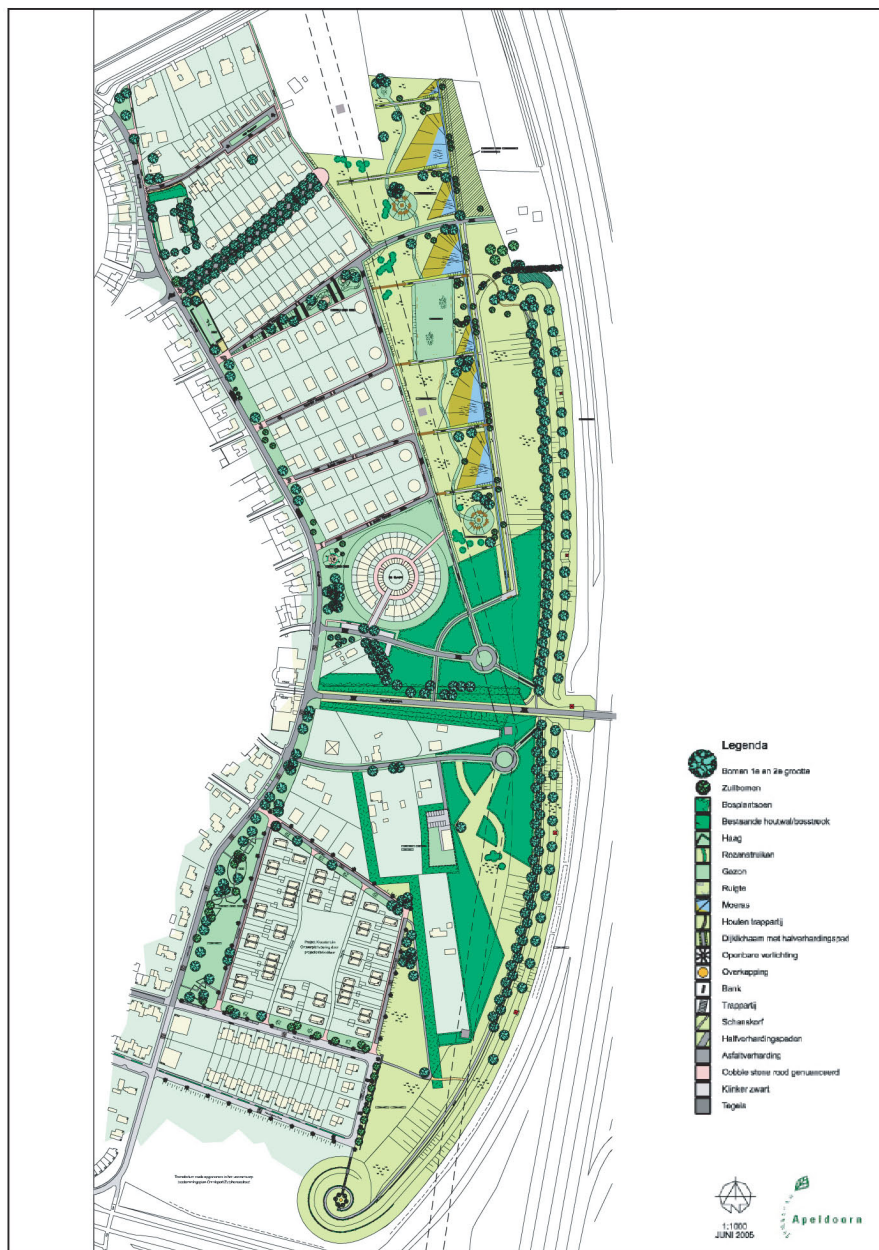
Belangrijke groenelementen in Woudhuis zijn de waardevolle houtopstanden aan de oostzijde van de Lupineweg, de laanbeplanting langs de Woudhuizerallee, de groenstructuur rondom het Kasteel, het Kasteelplein en groene aders, plantsoenen (hoven) en grasbermen tussen de woningen.

De geldende bestemming voor het driehoekige speelveld nabij Het Bolwerk is Centrumdoeleinden. Het veld wordt in het bestemmingsplan grotendeels tot Groenvoorzieningen bestemd.

De belangrijkste groenelementen in Osseveld-Oost zijn de bestaande eikenwallen en het bosje aan de Deventerstraat. Deze houtwallen, min of meer haaks op de Deventerstraat zijn opgenomen in de nieuwe structuur van het gebied Tussen de eiken/ de Waterkamer. Daarnaast is een aantal, verspreid in het gebied aanwezige, zeer waardevolle solitaire bomen behouden.

Nieuwe groenelementen in Osseveld Oost zijn de groene, open ruimte in 't Ruisend veld, de serpentine in de Romantische tuin en de natte spoorzone van Hellend veld.

Alle structurerende groenelementen worden in het bestemmingsplan tot Groenvoorzieningen bestemd. De houtwallen nabij de Deventerstraat en de Zutphensestraat krijgen de bestemming Bos- en parkstrook.



parkzone Woudhuis-Oost

De parkzone

Tussen Woudhuis Oost en de A50 wordt een nieuw parkgebied gerealiseerd. De parkzone met een noordelijke en zuidelijke deel vormt een overgangsgebied van de wijk Woudhuis naar het nabij gelegen landgoed "het Woudhuis". Dit park heeft een recreatieve functie voor de bewoners van Woudhuis en Osseveld.

Geïnspireerd door het thema "Landgoed" refereren weideachtige delen, watergangen, bossages, bestaande uit bosachtige beplantingen, aan het Engelse landschapspark. Hierdoor ontstaat een grote diversiteit aan beslotenheid en openheid. Lange zichtlijnen met blikvangers zorgen voor extra spanning. De geluidswal is onderdeel van het park. Aan het zuidelijke einde gaat de geluidswal in een landmarkachtige uitzichtheuvel over.

Een belangrijke ruimtelijke drager voor Woudhuis Oost is de Lupineweg. Die ligt als een draad in de buurt en werkt als een schakel tussen park en de woonbuurtjes. Zijstraten als Noorderhoogte, Zuiderhoogte en de Lage Landenlaan bieden telkens een doorkijkje naar het park, waar zij als pad op een dijkje worden voortgezet in richting van de geluidswal.

Het hele park wordt extensief beheerd. Door gebruik te maken van hoogteverschillen (waaronder twee speelburchten), natuurlijke materialen en beplanting ontstaat tevens een uitdagend en avontuurlijk speellandschap voor kinderen. De hellingen van de geluidswal bieden daarnaast de gelegenheid voor spelen.

De lange watergang zorgt voor waterberging van de wijk en daarnaast met zijn natte oevers voor grote diversiteit aan planten en dieren.

Het is wenselijk het park in de toekomst in noordelijke richting van de spoor uit te breiden.

Scouting

In de parkzone is een scoutinggebouw geprojecteerd. Ten behoeve hiervan is een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO verleend. Scoutingvoorzieningen versterken het functioneren van het park en dragen bij aan intensief en veilig gebruik van het hele park. Omgekeerd profiteert de scouting van de nabijheid van de parkzone (bosjes, open weide, sleehellingen).

Het scoutinggebouw is ingepast in het ontwerp voor het zuidelijke deel van de parkzone; de locatie wordt in het ontwerp omringd door bosjes, aan de zijde van de bestaande bebouwing wordt een dichte bosstrook van minimaal 7 m breed aangeplant.

Het project voorziet in een gebouw ten behoeve van de scouting met bijbehorende voorzieningen. Het gebouw heeft een oppervlak van ruim 350 m². en een goothoogte en hoogte van respectievelijk 2,75 en 4,9 meter. Aan de noordzijde van het gebouw zijn 7 parkeerplaatsen en fietsleunhekken voorzien. De bestrating ter plaatse van deze voorzieningen zal bestaan uit halfverharding.

Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan voor de scoutinglocatie is het gebouw zo gepositioneerd dat de buitenactiviteiten van de scouting op de locatie zelf in het zuidelijke deel van de locatie plaatsvinden. Overigens zal het nieuwe park en het landgoed Woudhuis, aan de andere zijde van de snelweg A50, voor een aanzienlijk deel van de buitenactiviteiten benut worden.

Het scoutinggebouw wordt in dit bestemmingsplan opgenomen met een maatschappelijke bestemming met een specifieke aanduiding 'scouting' (zie paragraaf 2.7 Voorzieningen). Het te bebouwen oppervlak bedraagt maximaal 375 m².



- bijzondere boom (gemeentelijk gebied)
- bijzondere boom (particulier terrein)

bijzondere bomen

Bijzondere bomen

De gemeente Apeldoorn heeft alle bijzondere bomen (zowel op gemeentelijke grond als op particulier terrein) geïnteriseerd. De door de gemeente Apeldoorn aangewezen “bijzondere bomen”, ofwel waardevolle bomen in het plangebied, zullen evenals in de eerder opgestelde bestemmingsplannen worden aangeduid op de plankaart.

In de Algemene Plaatselijke Verordening is kort samengevat het volgende bepaald:

- B&W kunnen de kapvergunning weigeren dan wel onder voorschriften verlenen in het belang van onder meer cultuurhistorische waarden en waarden van stads- en dorpsschoon,

- B&W kunnen een herplantingsplicht opleggen, en
- geen vergunning tot velling van bijzondere bomen wordt afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situatie.

Dit biedt reeds aanzienlijke bescherming voor de bestaande bijzondere bomen. Aanvullend is, ter bescherming van de bijzondere bomen, een extra regeling in de algemene bepalingen van het bestemmingsplan opgenomen. Waar, op de plankaart, de aanduiding 'bijzondere boom' voorkomt dient de afstand van bebouwing tot het hart van deze boom tenminste 10 m te bedragen, met vrijstelling kan deze afstand worden verkleind tot 5 m. Verder wordt voor een aantal werken en werkzaamheden (zoals het aanleggen van verhardingen, aanbrengen van ondergrondse leidingen) binnen een afstand van 5 m van een bijzondere boom een aanlegvergunning verplicht gesteld. Een overzicht van de bijzondere bomen in het plangebied is weergegeven op bijgevoegde afbeelding.

Ecologie

Belangrijk voor de ecologische structuur zijn lineaire verbanden tussen stad en landschap en specifieke leefgebieden voor planten en dieren (in de vorm van plekken, bermen, gebouwen). De gehele spoorzone is ecologisch waardevol vanwege de grote oost- westlengte. De natte en droge graslanden langs het spoor zijn belangrijk voor bijzondere plantensoorten, insecten en amfibieën.

De groenzone in Osseveld West, langs het spoor en de Laan van Osseveld, is ecologisch waardevol. De bosjes tussen de Dennenkamp en de Laan van Osseveld zijn belangrijk voor vogels. De vijvers in de groenzone worden gevoed door ijzerrijk kwelwater en zijn van goede kwaliteit, de verlanding (riet) is gunstig voor watervogels en amfibieën.

Behoud en ontwikkeling van de bestaande boombeplanting in Tussen de Eiken, ten oosten van Osseveld Oost en in het noorden van Woudhuis Oost is belangrijk voor vleermuizen (als foerageergebied en voor mogelijke voortplantingsplekken in holle bomen), vogels, insecten, amfibieën, kleine zoogdieren en aan bosstructuren gebonden plantensoorten.

De bestaande boombeplanting nabij de Deventerstraat vormt ecologisch een geheel met het terrein van Spatie aan de overzijde van de Deventerstraat (buiten het plangebied). De beplanting aan 't Ruisend veld biedt ecologisch potentie voor bijzondere plantensoorten, insecten en amfibieën.

In Woudhuis is het talud van de zuidelijke vijver van het Kasteel ecologisch waardevol. Ook de Parkzone ten oosten van Woudhuis is waardevol en biedt ecologische potenties. De ecologisch waardevolle elementen komen overeen met het structurerend groen.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De structurerende groenelementen worden in het bestemmingsplan tot Groenvoorzieningen bestemd;
- De houtwallen nabij de Deventerstraat en in de parkzone krijgen de bestemming Bos- en parkstrook;
- Rond de 'bijzondere bomen' dient de afstand van bebouwing tot het hart van deze boom tenminste 10 m te bedragen, met vrijstelling kan deze afstand verkleind worden tot 5 m. De bijzondere bomen zijn aangeduid op de plankaart.

2.4.3 Infrastructuur

Autoverkeer

De hoofdwegen voor het plangebied Osseveld-Woudhuis zijn de Deventerstraat, de Laan van Osseveld en de Zutphensestraat. Verplaatsingen per auto tussen de drie buurten vinden plaats via deze hoofdwegen, er is geen direct verbinding voor autoverkeer tussen Osseveld Oost en Woudhuis.

Op termijn zijn er capaciteitsproblemen te verwachten op de Zutphensestraat. Verder is het spoor een grote barrière. Op dit moment is het bestemmingsplan De Voorwaarts in procedure. Dit plan maakt een aantal verkeersmaatregelen mogelijk, zoals de verdubbeling van Zutphensestraat, wat de doorstroming ter plaatse van de hoek Laan van Osseveld-Zutphensestraat zal verbeteren.

Op termijn moet de gelijkvloerse spoorwegkruising van de Laan van Osseveld ongelijkvloers worden, zowel vanuit spoorwegveiligheid als vanuit doorstroming.

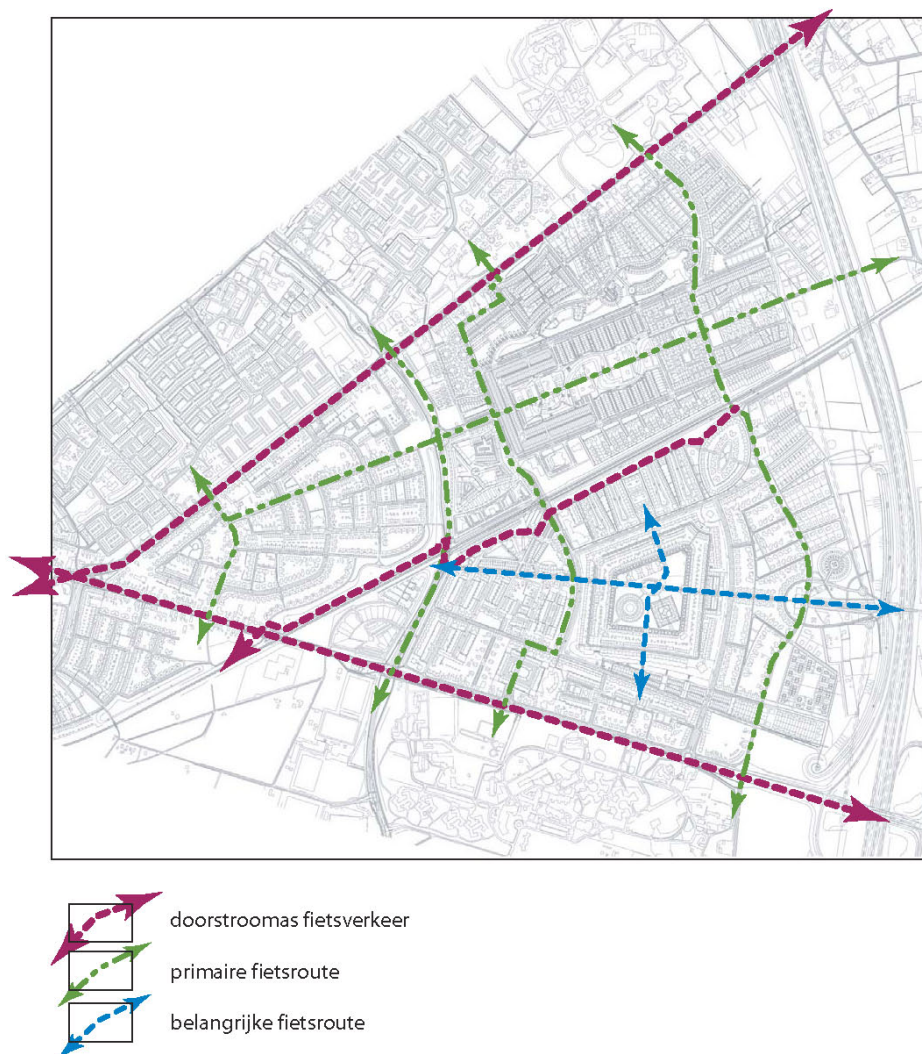
Osseveld West takt wat betreft auto-infrastructuur op twee plekken aan op de hoofdwegenstructuur: gemotoriseerd verkeer kan via de Osseveldweg de Zutphensestraat op en via de Top Naeffstraat naar de Deventerstraat. Vanaf de Osseveldweg ontsluiten erftoegangswegen de woningen en hebben primair een verblijfsfunctie. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/ uur. Centraal in het gebied ligt de Anna Bijnsring.

Osseveld Oost wordt op twee punten ontsloten op de hoofdwegenstructuur: op de Laan van Osseveld, nabij het Fort, en op de Deventerstraat. De interne auto-ontsluiting is zodanig vorm gegeven dat verplaatsingen per auto binnen de wijk rechtstreeks mogelijk zijn. De verkeersintensiteiten zijn zo laag dat verkeers- en verblijfsfuncties goed samen kunnen gaan, heel Osseveld Oost is 30 km/ uurgebied.

Vanuit de basisgedachte dat openbaar vervoer en fiets goede alternatieven moeten bieden voor het autogebruik, speelt in Woudhuis de auto een ondergeschikte rol in de wijk. Het ontwerp is gericht op de verblijfsfunctie van het woongebied en niet op de snelle verplaatsing van de auto. Woudhuis takt op twee plekken aan op de Zutphensestraat: aan de Mansardehof en de Lupineweg. De interne auto-ontsluiting bestaat uit een carré rond het Kasteel waarop de verschillende buurten worden ontsloten. De inrichting van de openbare ruimte is vooral gericht op verblijf van fietsers en voetgangers, in lijn met de doelstelling om bij te dragen aan vermindering van autogebruik. Heel Woudhuis is verblijfsgebied met een maximumsnelheid van 30 km/ uur.

Parkeren

Voor een groot deel van Osseveld-Woudhuis is een parkeernorm gehanteerd van 1,25 parkeerplaatsen per woning (1 voor de bewoners en 0,25 voor bezoekers). Voor de meer recente ontwikkelingen is steeds de actuele parkeernorm, die ruimer is, toegepast. Voor nieuwe ontwikkelingen in de wijk zullen de op dat moment van toepassing zijnde parkeernormen gelden. Parkeren geschiedt op eigen terrein of langs de straat. Bij parkeren op eigen terrein is het van belang dat de parkeervoorziening bruikbaar blijft, aangezien bij opheffing ervan parkeeroverlast binnen de buurt ontstaat. In Woudhuis zijn parkeerplekken zoveel mogelijk gebundeld, afzijdig van het straatbeeld gerealiseerd. Op een aantal plaatsen in het plangebied wordt een tekort aan parkeerplaatsen ervaren, waardoor parkeeroverlast ontstaat. In het bestemmingsplan wordt enige flexibiliteit geboden voor de inrichting van het openbaar gebied, middels de bestemming Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn zowel wegen als paden, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen mogelijk. Herinrichting is dus mogelijk.



fietsroutes

Voor de voorzieningen in Het Fort geldt een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak voor kantoren en 1 parkeerplaats per 30 m² bruto vloeroppervlak voor de centrumvoorzieningen (detailhandel, dienstverlening en horeca).

Fietsverkeer

Vanuit het concept van een openbaar vervoer- en fietsvriendelijke wijk is met name in Woudhuis veel aandacht besteed aan goede fietsroutes, aangesloten op het stedelijk

netwerk. In en rond het plangebied Osseveld-Woudhuis lopen drie doorstroommassen voor fietsverkeer: de Deventerstraat, de Zutphensestraat en het fietspad langs het spoor. Op doorstroommassen kunnen fietsers ongestoord, veilig en comfortabel doorfietsen.

Belangrijke andere fietsroutes (de primaire fietsroutes) in het plangebied zijn: de Osseveldweg, Laan van Osseveld, Lupineweg, Veenhuizerweg, de as Fortlaan – De Ontvangst en Tussen de Eiken. De primaire fietsroutes zijn gericht op voorzieningen op wijkniveau en verbinden de wijken onderling. De twee spoorwegovergangen tussen Woudhuis en Osseveld Oost zijn toegankelijk voor fietsverkeer. Op termijn wordt voor de westelijke spoorwegovergang, in het verlengde van de Laan van Osseveld, gedacht aan een onderdoorgang. Deze onderdoorgang is op dit moment niet zodanig concreet dat deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Openbaar vervoer

De huidige stadsdienst bedient alle Apeldoornse wijken minimaal twee maal per uur en kent een fijnmazig lijnennetwerk. De loopafstand tot een bushalte bedraagt bij voorkeur niet meer dan 300 m. In het plangebied is veel aandacht besteed aan veilige routes van en naar de bushaltes.

Stadslijn 5 ontsluit het plangebied van Osseveld West via Woudhuis naar Osseveld Oost en verder richting het centraal station. Over de Deventerstraat en de Zutphensestraat rijden streekbussen.

Ter hoogte van Het Fort is een voorstadhalte voor de treinverbinding Apeldoorn-Deventer gerealiseerd. De geldende regeling uit het bestemmingsplan wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De Zutphensestraat, de Deventerstraat en de Laan van Osseveld zijn doorgaande wegen, die in het bestemmingsplan bestemd worden tot Verkeersdoeleinden;
- De wegen in de wijken worden uitsluitend gebruikt ter ontsluiting van de woningen. De wegen en verblijfsgebieden worden bestemd tot Verblijfsgebied, overeenkomstig de standaardregeling van Apeldoorn.

2.5 Stedenbouwkundige analyse

2.5.1 Aanleiding en doel van de stedenbouwkundige analyse

Osseveld-Woudhuis is een stadsuitbreiding aan de oostzijde van Apeldoorn. De uitbreiding bestaat uit drie buurten: Osseveld West, Osseveld Oost en Woudhuis. Het gebied is grotendeels in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw bebouwd. Op dit moment worden aan de rand van Woudhuis en in Osseveld Oost nog woningen gebouwd.

Oorspronkelijke lanen en bebouwingslinten zijn ingepast in de stedenbouwkundige opzet voor Osseveld-Woudhuis. Osseveld West is de eerstgebouwde en meest traditionele buurt. Woudhuis en Osseveld Oost zijn opgezet met een duidelijke beeldtypering en expressieve stedenbouwkundige vormgeving, waarin uitgesproken architectuur een plek heeft gekregen. Kleine bouwwerken en toevoegingen, als erkers, dakkapellen, schuurtjes en erfafscheidingen maken in Osseveld Oost en Woudhuis vaak deel uit van het basisontwerp. Toevoegingen aan bebouwing die niet zijn mee ontworpen of onvoldoende aansluiten op de architectuur van de woning kunnen afbreuk doen aan het bebouwingsconcept, enerzijds vanwege de bijzondere architectuur en anderzijds vanwege de beperkte ruimte op en tussen de percelen.

Aan de hand van een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet van Osseveld West, Woudhuis en Osseveld Oost wordt in de stedenbouwkundige analyse de gemeentelijke

planmethodiek getoetst aan het gewenste stedenbouwkundige beeld. Uitgangspunt voor de juridische regeling in het bestemmingsplan is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de standaardvoorschriften van de gemeente, ten behoeve van een uniforme regeling. Uitsluitend voor gebieden met bijzondere stedenbouwkundige waarden zal zonodig een aanvullende beschermingsregeling worden opgenomen, binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In aansluiting hierop is een welstandsnota opgesteld, waarin criteria met betrekking tot de bebouwing worden gegeven.

Voor de drie wijken is tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzocht of een derde bouwlaag op oorspronkelijk plat afgedekte woningen in twee verdiepingen stedenbouwkundig acceptabel is of niet. De wens om een derde bouwlaag te realiseren op een plat afgedekte woning doet zich namelijk regelmatig voor, als gevolg van extra ruimtebehoefte door de bewoners. Dit heeft alleen voor Osseveld-Oost geleid tot extra regelingen (zie 2.5.5).

2.5.2 *Stedenbouwkundige opzet*

Algemeen

In de Vierde Nota op de ruimtelijke ordening Extra (VINEX, 1991) werd de stedendriehoek Apeldoorn- Zutphen- Deventer aangewezen als stadsgewest. Door deze aanwijzing werd de huisvestingstaak van Apeldoorn verruimd. Om inzicht te geven in de verstedelijkingsrichtingen van wonen en werken is de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Stadsgewest Stedendriehoek opgesteld (vastgesteld d.d. 24 februari 1994). Om aan de huisvestingstaak te kunnen voldoen wordt voor Apeldoorn in de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie gekozen voor woningbouwlocaties aansluitend op het stedelijk gebied: de locaties Osseveld-Woudhuis en Beemte-Zuidbroek.

Osseveld-Woudhuis was de eerste locatie die ontwikkeld werd. Algemene uitgangspunten voor Osseveld-Woudhuis waren, op basis van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Stadsgewest Stedendriehoek, een lage dichtheid en een kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig plan. Het structuurplan Apeldoorn 1990 Deelplan Stedelijk Gebied vormt de basis voor de ontwikkelingen van Osseveld-Woudhuis.

Osseveld-Woudhuis is dus geen stadsdeel dat historisch, geleidelijk is gegroeid, maar een wijk die in enkele jaren ontwikkeld is. In het ontwerpproces wordt uitsluitend het tijdsperspectief van de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw vertegenwoordigd. Met name in Woudhuis en Osseveld Oost zijn associaties en metaforen als inspiratiebron genomen om de woonomgeving integraal vorm en identiteit te geven.

De inrichtingsfilosofie voor de nieuwe wijken werd bepaald door het streven naar zoveel mogelijk 'eigen' karakter en door de ervaringen met de inrichting van bestaande woonwijken. Vanuit de jaren '60 werden in dit kader het straatgerichte wonen en de relatief ruime wijkopzet als waardevolle aspecten meegenomen, van de jaren '70 en '80 werd het bouwen in kleinere ruimtelijke eenheden overgenomen. Vanuit deze combinatie werd voor de nieuwe wijken gestreefd naar woonmilieus met toekomstwaarde.

Specifiek voor Osseveld-Woudhuis werd gestreefd naar een groot aantal verschillende woonmilieus, van een binnenstadsmilieu tot 'groene buitenwijken', afgestemd op uiteenlopende groepen.

Voor Osseveld West was het streven om een hoogwaardig woonmilieu met een ruime opzet te realiseren. Om tegemoet te komen aan de woonwensen van de Apeldoornse bevolking en met het oog op het toenemende belang van een aantrekkelijk woonmilieu als vestigingscriterium voor bedrijven. De capaciteit voor nieuwe woningen werd geraamd op circa 700, naast de 170 bestaande woningen. Behalve woningen zou een klein buurtcentrum met een school gerealiseerd worden.

Voor Woudhuis werd in het structuurplan de woningcapaciteit geraamd op circa 1500 nieuwe woningen. Door extra aandacht te besteden aan de kwaliteit van het

stedenbouwkundig ontwerp, de architectonische opzet en de inrichting van de openbare ruimte moest een aantrekkelijk, groen woonmilieu met een eigen karakter ontstaan.

In Osseveld Oost waren 1800 nieuwe woningen gepland (exclusief 250 woningen binnen centrumdoeleinden) en, centraal in Osseveld-Woudhuis, het voorzieningencentrum en de voorstadhalte. Aan de oostzijde, nabij de A50, werd de bedrijvenzone beoogd. Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden van een nieuw winkelcentrum is, gelijktijdig met het opstellen van bestemmingsplan Osseveld Oost, distributieplanologisch onderzoek verricht (BRO, 1993). Dit onderzoek wees uit dat het nieuwe winkelcentrum een belangrijke verzorgende functie zou krijgen voor heel Osseveld-Woudhuis. Het centrum zou daarom moeten bestaan uit 5000 m² bruto vloeroppervlak detailhandel, waarvan 60% voor dagelijkse artikelen (twee supermarkten, een levensmiddelen speciaalzaak en een drogisterij/ parfumerie) en 40% voor (frequent benodigde) niet-dagelijkse artikelen. Daarnaast zou het voorzieningencentrum ruimte moeten bieden aan horeca, een bank, een postagentschap, 1500 m² bruto vloeroppervlak sociaal-culturele voorziening (zoals een wijkcentrum) en 1200 m² bruto vloeroppervlak medische voorzieningen (een apotheek, praktijkruimten voor huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten). Tot slot, zou het centrum ruimte moeten gaan bieden aan een verzorgingshuis en kantoren.

Behalve scholen en een wijkcentrum in Woudhuis zijn de voorzieningen geconcentreerd in Het Fort in Osseveld Oost. Bedrijvigheid concentreert zich in de bedrijvenzone in Osseveld Oost (deels nog in aanbouw). De bedrijvenzone is smaller geworden dan beoogd, doordat een groter deel van Osseveld Oost in beslag wordt genomen door woningen.

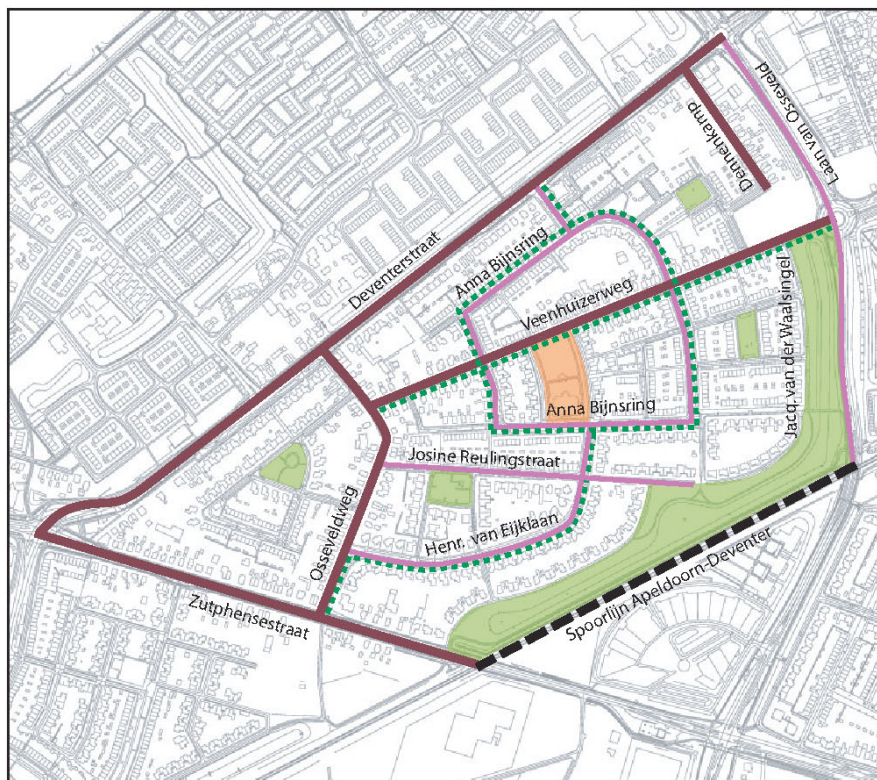
2.5.3 *Osseveld West*

Algemeen

Osseveld West wordt begrensd door de Deventerstraat aan de noordwestzijde, de Laan van Osseveld aan de oostzijde en de spoorlijn en de Zutphensestraat aan de zuidwestzijde. Het woongebied Osseveld West heeft zo de vorm van een driehoek.

Het oorspronkelijke programma in Structuurplan Apeldoorn 1990 Deelplan Stedelijk Gebied omvatte 700 woningen en een buurtcentrum. Uiteindelijk zijn in Osseveld West op basis van bestemmingsplan Osseveld West 1994 meer dan 900 woningen gerealiseerd. Samen met de bestaande woningen (circa 170) bedraagt de woningdichtheid 27 woningen per hectare (bron: bestemmingsplan Osseveld West 1994). Qua voorzieningen is er naast de meubelboulevard een basisschool (De Bundel) gerealiseerd.

Op de hoek van de Veenhuizerweg en de Laan van Osseveld werd in bestemmingsplan Osseveld West 1994 voorzien in een verzorgingshuis dat tevens zou dienen als hoogteaccent om de entree tot Osseveld West te markeren. Dit verzorgingshuis en hoogteaccent zijn niet gerealiseerd, in plaats hiervan zijn woningen gebouwd in twee bouwlagen.



ruimtelijke structuur Osseveld-West

Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen

Bij de opzet voor de nieuwe woonwijk is gezocht naar een planstructuur, waarin bestaande wegen en bestaande woningen aan de Zutphensestraat, de Deventerstraat, de Osseveldweg, de Veenhuizerweg en de Dennenkamp zoveel mogelijk ingepast konden worden. De oorspronkelijke bebouwing langs de Deventerstraat en de Zutphensestraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande en dubbele woningen. De dubbele woningen langs de Deventerstraat zijn van wat groter formaat, waardoor de allure van deze stedelijke hoofdweg wordt versterkt.

De wijk is voor gemotoriseerd verkeer op twee punten, de Zutphensestraat en de

Deventerstraat, aangetakt op het stedelijke hoofdwegennet. Sluipverkeer tussen beide wegen via het plangebied wordt zo ontmoedigd.

In Osseveld West zijn overwegend laagbouwoningen gebouwd, van uiteenlopende types. Bij de verkaveling is uitgegaan van directe oriëntatie van woningen op de straat. Aan weerszijden van de Veenhuizerweg is geconcentreerde bebouwing geplaatst, deels in de vorm van rijenwoningen. Aan de randen van Osseveld West wordt de bebouwing opener. De woningen aan de groene gordel (de zuidoostzijde) zijn op deze groene ruimte georiënteerd.

De beide hoofdentrees tot het gebied zijn gemarkeerd met een appartementengebouw. Ook de punt waar de Deventerstraat en de Zutphensestraat samenkomen wordt gemarkeerd door een markant gebouw. Bij de opzet van Osseveld West is uitgegaan van een vierde hoogteaccent op de kruising van de Veenhuizerweg en de Laan van Osseveld om de entree en het gebied te markeren, dit hoogteaccent is niet gerealiseerd. In plaats daarvan is vrij recent een bebouwingseenheid in twee bouwlagen gerealiseerd (zie "Bebouwingseenheden" in deze paragraaf).

Aan de noordoostzijde van het gebied, tussen de Veenhuizerweg en de Deventerstraat zijn rijen woningen en een woonwagenvak gerealiseerd. Door groepering rondom een groen midden wordt integratie nagestreefd tussen de woningen en het woonwagenvak.

De *driehoek* ten westen van de Osseveldweg is vrijwel volledig omsloten door de bestaande bebouwing langs de rand van dit gebied. Het *middengebied* van Osseveld West is intensiever bebouwd, met overwegend rijen- en strokenbouw.

De *hoofdrichting* van het nieuwbougebied volgt zoveel mogelijk de concentrische belijning van de Laan van Osseveld. De secundaire richtingen in de buurt staan haaks op deze concentrische lijnen en waaiëren uit van smal nabij de punt Deventerstraat-Zutphensestraat tot wijd nabij de Laan van Osseveld. De Veenhuizerweg en de Josine Reulingstraat (voorheen Esdoornweg) zijn de belangrijkste oost-westverbindingen in de wijk en vormen samen met de Osseveldweg de belangrijkste routes voor fietsers door en naar buiten het gebied. De brink (Belle van Zuylenbrink) is een bijzondere plek in het basispatroon. De ruimtelijke betekenis ervan wordt versterkt doordat basisschool De Bundel aan de brink gevestigd is. De brink wordt omlijst door bebouwing met een eenduidige architectuur (zie kopje 'Bebouwingseenheden').



hofje aan de Josine Reulingstraat



bebouwing aan de Jacqueline van der Waalsingel



bijzonder ensemble op de hoek van de Laan van Osseveld en de Veenhuizerweg



woningen aan de Belle van Zuylenbrink



rijwoningen aan de Carry van Bruggenstraat

Osseveld-West

Bebouwingseenheden

De bebouwing rondom het hofje aan de Josine Reulingstraat heeft, vanwege de bijzondere ligging aan deze oost-westverbinding en de architectonische eenheid, enige ensemblewaarde. De woningen manifesteren zich als plat afgedekte bebouwing in twee bouwlagen, aan de achterzijde is de woning voorzien van een schuin dakvlak met een lagere goot. De geldende bestemmingsplanregeling gaat uit van een hoogte van 6 m. De woningen kunnen op basis van de geldende regeling dus plat afgedekt worden. Ruimtelijk heeft deze uitbouwmogelijkheid aan de achterzijde, gezien vanaf de openbare ruimte, weinig effect op de ensemblewaarde van de bebouwing. De woningen zijn met de garages geschakeld. Een (individuele) tweede bouwlaag op de garages zou de

ensemblewaarde van het hofje schaden, in de geldende regeling is een extra bouwlaag op de garages niet toegestaan. De standaardregeling voor Apeldoorn voldoet ter bescherming van de ensemblewaarde van het hofje aan de Josine Reulingstraat. Voor de woningen wordt de geldende maximumhoogte van 6 m overgenomen in het bestemmingsplan. De hoogte van de garages wordt niet specifiek opgenomen, de standaardregeling voorkomt dat de garages opgetrokken kunnen worden.

De randen van Osseveld West bestaan overwegend uit vrijstaande en dubbele woningen. Deze woningen zijn het visitekaartje van de wijk. Met name aan de Jacqueline van der Waalsingel moet dichtslibbing van de bebouwing worden voorkomen. De openheid van de bebouwing wordt benadrukt door de geleding in de hoogte van de woningen. De geldende regeling staat een plat afgedekte woning van 10 m hoog toe, deze regeling is ontworpen voordat de woningen gerealiseerd waren. De standaardregeling van Apeldoorn voorkomt het dichtslibben van de bebouwing.

Oorspronkelijk was markante bebouwing geprojecteerd op de kruising van de Veenhuizerweg met de Laan van Osseveld. Deze plek is vrij recentelijk ingevuld met een ensemble van woningen in twee bouwlagen met bijzondere architectuur. De werkelijke gerealiseerde bebouwing wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, de standaardregeling voldoet hiervoor. Bijzonder zijn de metalen frames aan de gevels van de woningen, deze worden specifiek geregeld.

De architectuur van de bebouwing rondom de Belle van Zuylenbrink vormt een eenheid. De bebouwing bestaat uit hetzelfde type twee onder een kapwoningen. Het geldende bestemmingsplan staat plat afgedekte bebouwing met een hoogte van 10 m toe. De gerealiseerde woningen zijn voorzien van een kap. De geldende regeling wordt verfijnd tot de werkelijk gerealiseerde bebouwing. De standaardregeling van Apeldoorn voldoet om de eenheid van de woningen te beschermen, voor zover het bestemmingsplan reikt.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

Bestemmingsplan Osseveld West is opgesteld ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen in Osseveld West. De geldende regeling staat deels een grotere goothoogte en nokhoogte toe dan werkelijk gerealiseerd is.

- Bijzonder in de bestaande regeling is dat hoekwoningen van rijen op basis van de geldende regeling voorzien kunnen worden van een hoogteaccent. Voor de eindwoningen geldt dat de maximum goothoogte vervalt. Voor deze woningen geldt dus alleen een maximale hoogte, die veelal drie verdiepingen mogelijk maakt. Bij de realisering van de woningen is van deze regeling geen gebruik gemaakt. De rijenwoningen van Osseveld-West zijn voornamelijk voorzien van langskappen. Het is niet reëel dat de hoekwoningen van deze rijen alsnog plat afgedekt zullen worden. In de nieuwe regeling van het bestemmingsplan wordt daarom de bestaande, werkelijk gerealiseerde bebouwing vastgelegd.
- In bestemmingsplan Osseveld West wordt geldend platte woningen tot 10 m hoog toegestaan, terwijl in werkelijkheid voornamelijk woningen met een kap gerealiseerd zijn. Op deze plekken wordt de gerealiseerde goot-/ nokhoogte (respectievelijk 6/ 10 m) opgenomen, overeenkomstig de standaardregeling in Apeldoorn, in plaats van de geldende regeling;
- De metalen frames aan de gevels van de woningen op de hoek van de Veenhuizerweg en de Laan van Osseveld worden specifiek geregeld.

2.5.4 Woudhuis

Algemeen

Woudhuis wordt globaal begrensd door de spoorlijn aan de noordzijde, de A50 aan de oostzijde, de Zutphensestraat aan de zuidzijde en de Laan van Osseveld aan de oostzijde. Een straatnamenkaart is ter verduidelijking toegevoegd.

De bestaande Landenbuurt en woonbebouwing langs de bestaande linten (de Zutphensestraat en de Lupineweg) is zoveel mogelijk in de nieuwe woonwijk

geïntegreerd.

In de Uitgangspuntennota (februari 1991) zijn de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten voor Woudhuis vastgelegd. De uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur zijn:

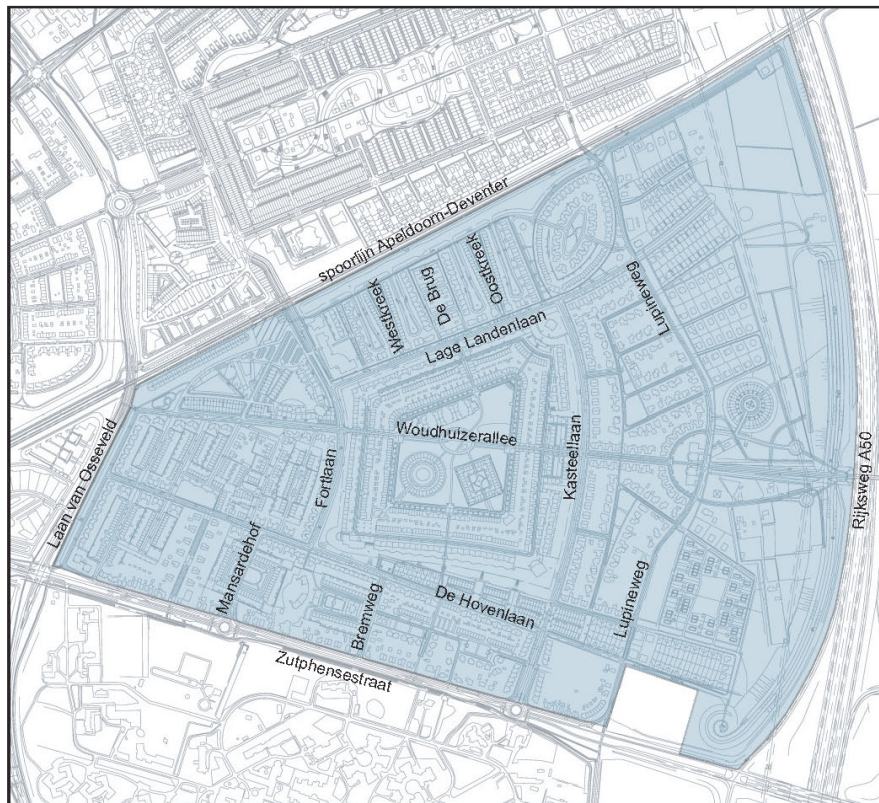
- Samenhang creëren met de hoofdkenmerken van het woonmilieu in Osseveld Oost en Osseveld West;
- Ontsluiting van het gebied op de Zutphensestraat via twee aansluitpunten;
- Realisering van een NS voorstadhalte op de spoorlijn Apeldoorn-Deventer;
- De Landenbuurt wordt geïntegreerd in het nieuwe woongebied;
- Gestreefd wordt naar inpassing van bestaande, aaneengesloten kavels met bebouwing langs de Zutphensestraat en de Lupineweg, zonodig worden kavels verkleind. Solitaire bebouwing wordt niet gehandhaafd;
- Het gebied tussen de Lupineweg en de A50 fungeert als landschappelijke stadsrandzone.

Het oorspronkelijke programma in het Structuurplan Apeldoorn 1990 Deelplan Stedelijk Gebied voor Woudhuis omvatte 1500 woningen. Uiteindelijk zijn op basis van bestemmingsplan Woudhuis 1600 woningen in Woudhuis gerealiseerd en op basis van de partiële herziening Woudhuis Oost nog eens 200 woningen in Woudhuis Oost.

De doelgroep voor de woningen in Woudhuis loopt uiteen van de traditionele gezinnen tot senioren, starters, eenoudergezinnen en uiteenlopende samenlevingsvormen (zoals woongroepen en beschermd wonen). Circa 5 á 10% van de woningen is gestapeld in bijzondere bebouwingselementen en gedeeltelijk ten behoeve van bijzondere woonvormen, zoals een woonzorgcomplex. De bebouwingsdichtheid bedraagt circa 30 tot 35 woningen per hectare, maar varieert per deelgebied. (Bron: bestemmingsplan Woudhuis)

De voorzieningen in Woudhuis bestaan uit basisscholen, kinderopvang en een buurthuis. De overige voorzieningen worden gerealiseerd in Osseveld Oost.

Woudhuis is opgezet als voorbeeldproject in het kader van het provinciale emancipatiebeleid. Extra aandacht is in dat kader besteed aan specifieke woon- en ruimtewensen, werken aan huis en aan sociale veiligheid, waarin het straatgericht wonen en de inrichting van de openbare ruimte nadrukkelijk aandacht krijgen.



straatnamen Woudhuis

De basisstructuur voor Woudhuis bestaat uit de volgende elementen:

- Het voorzieningencentrum in Osseveld Oost vormt het midden van Osseveld-Woudhuis. Woudhuis krijgt daarnaast een eigen 'hart';
- De wijk wordt gedefinieerd door de randen of 'gezichten':
- Zutphensestraat/ Laan van Osseveld (met nieuwe entrees en een herkenbare presentatie);
- De spoorzone (parkachtig, vanwege de benodigde geluidwerende voorzieningen);
- De landschappelijke oostrand (zachte stadsrand met lage bebouwingsdichtheid);
- De wijk wordt onderverdeeld door oost-west gerichte 'radialen' (van stad naar landschap) en noord-zuidgerichte 'cirkels' (intern, 'verbondenheid').

Van oudsher is Woudhuis een nat gebied (woud, moeras). Met een verloop van nat naar droog van de Zutphensestraat in de richting van de spoorlijn. Hieruit vloeit het thema 'wonen aan of op het water' voort.

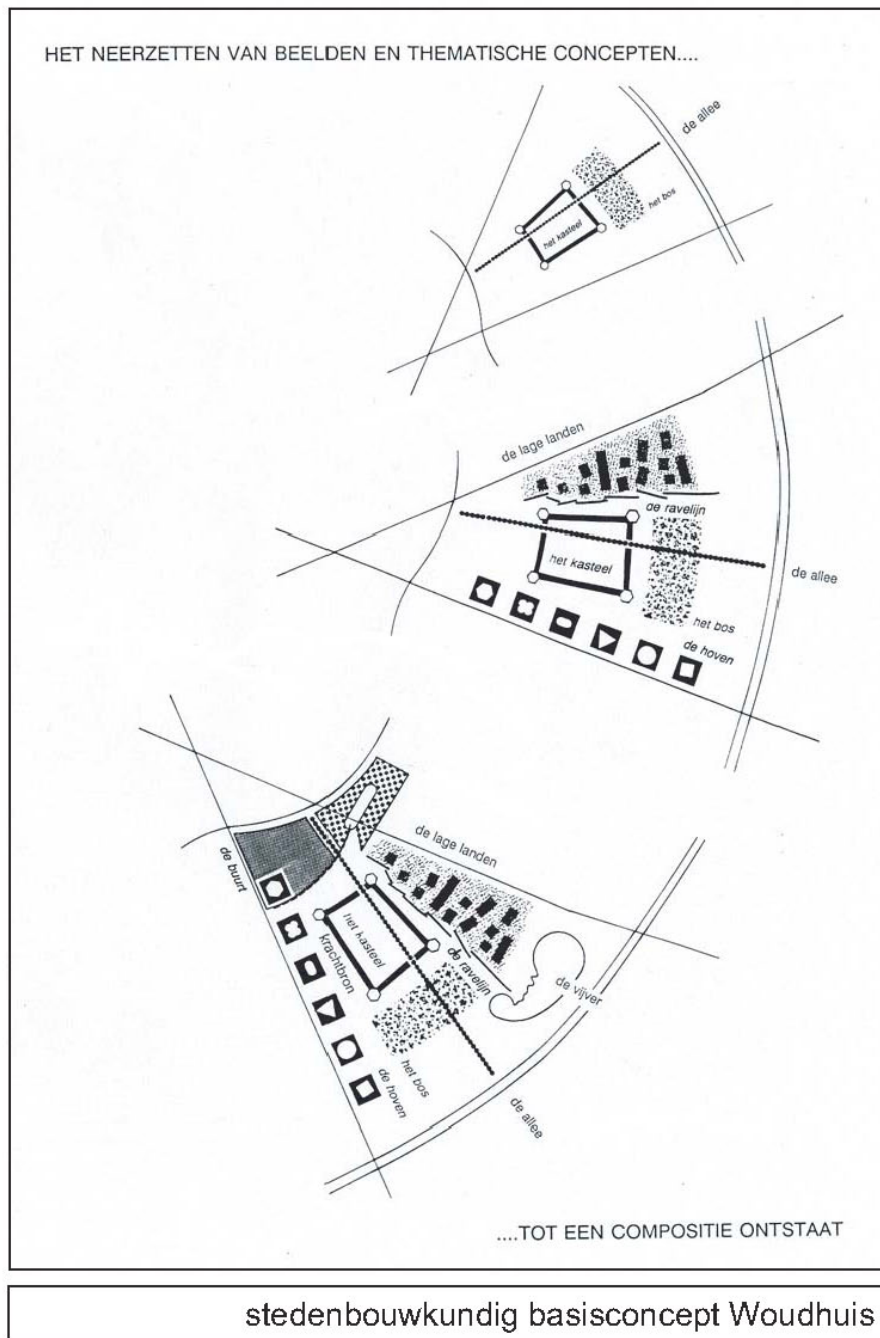
Structuurschema Verkeer en Vervoer

Bij de opzet van Woudhuis is extra aandacht aan verkeer en vervoer besteed vanuit de basisgedachte dat openbaar vervoer en fietsgebruik goede alternatieven zijn voor autogebruik en dat de auto in de beleving van de wijk een ondergeschikte rol speelt.

In het Structuurschema Verkeer en Vervoer is Woudhuis door het rijk aangewezen als openbaar vervoer- en fietsvriendelijke wijk. Concreet betekent dit voor de opzet van de wijk:

- Het reduceren van het autogebruik van en naar de wijk en het niet laten overheersen van de auto in het straatbeeld;
- Een wegenstructuur die mede gericht is op openbaar vervoer;
- Goed openbaar vervoer;
- Goede en veilige fietsroutes die zoveel mogelijk op de bestaande voorzieningen aansluiten.

Bij de opzet van Woudhuis is gestreefd om een deel van 'het Kasteel' autovrij te maken. Voor het overige deel van het Kasteel werd gezocht naar een tussenvorm: wel een auto, maar niet voor de deur. De woongebieden zijn zo ontworpen dat ze wel bereikbaar zijn per auto.



Stedenbouwkundig basisplan

Het stedenbouwkundig basisplan (juni 1991) is gebaseerd op de Uitgangspuntennota. Het plan is opgesteld als referentiekader voor de ontwikkelingen die zich aandienen.

De basisfilosofie achter Woudhuis is de overgang van stad naar land en de integratie van landschap en wonen. De inspiratie voor Woudhuis komt uit het landgoed Woudhuis. De associatieve beelden die dat in het Stedenbouwkundig basisplan oproept zijn: landgoed, lanen, kastelen, hoven, poorten en dergelijke. Van deze symbolische uitdrukkingen vormen de volgende hoofdelementen het basisconcept:

- Het Kasteel, dat centraal in de wijk ligt en via de Woudhuizerallee verbonden wordt

met landgoed Woudhuis;

- De Buurt aan de westzijde van het gebied, als onderdeel van de stad (waaronder de bestaande Landenbuurt);
- De Hoven, de Lage Landen, de vijver en het bos rond het Kasteel;
- De Voorhof en de energiezone.

Door inpassing van deze beelden in het bestaande landschap is de nieuwe woonwijk Woudhuis ontstaan.

Uitgangspunten voor Woudhuis zijn in het Stedenbouwkundig basisplan:

- Aantrekkelijke, herkenbare buurten;
- Afwisselende, maar samenhangende bebouwing;
- Veel groen;
- Sociale veiligheid en geborgenheid.



themagebieden Woudhuis

Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen

Aan de Laan van Osseveld en de Zutphensestraat is het karakter stedelijk, aan de zijde van de spoorlijn parkachtig en waterrijk en aan de oostzijde van de Lupineweg landschappelijk, langs de centrale as door Woudhuis wordt de openheid groter en worden de dichtheden lager. Aan de oostzijde van Woudhuis leidt een deftige, klassieke laan door een voorhof en langs twee markante torens.

De randen en entrees vormen het gezicht van de wijk en hebben elk karakteristieke kenmerken die belangrijk zijn voor de kwaliteit en de waardering van de wijk. Langs de Zutphensestraat is de 'kleine korrel' van vrijstaande en dubbele woningen doorgezet met

inbreiding van nieuwe woningen. De hoeken van Woudhuis worden aan de Zutphensestraat geaccentueerd met hogere bebouwing.

De hoofdropzet van Woudhuis bestaat uit drie radialen en vier concentrische lijnen. De drie radialen zijn de hoofdas (over het viaduct A 50) richting landgoed Woudhuis en twee secundaire assen die eindigen in het open gebied van de groenzone. De concentrische lijnen bestaan uit de Laan van Osseveld en de Lupineweg en twee nieuwe lijnen:

De oostelijke lijn (de Kasteellaan) is een hoofdentree tot het gebied. De bebouwing langs de entree bestaat uit een serie van dezelfde woningen. Voor de uitstraling van de woningen en de begeleiding van de Kasteellaan is het vooral belangrijk de woningen als individueel object te behouden. De standaardregeling van Apeldoorn biedt voldoende mogelijkheden om de tussenruimte tussen de woningen te behouden. De gerealiseerde goot-/ nokhoogtes worden vastgelegd op de plankaart.

De westelijke lijn (de Fortlaan) verloopt, vanwege het behoud van het zusterhuis, niet geheel concentrisch, maar loopt via de Mansardehof. De Mansardehof is een ontworpen stedenbouwkundige en architectonische eenheid, die als eenheid behouden zou moeten blijven. Verbindend element tussen de woningen zijn de mansardekappen. Geleding in de voorgevel en de gerealiseerde goot-/ nokhoogte kunnen voldoende beschermd worden middels de standaardregeling van Apeldoorn.

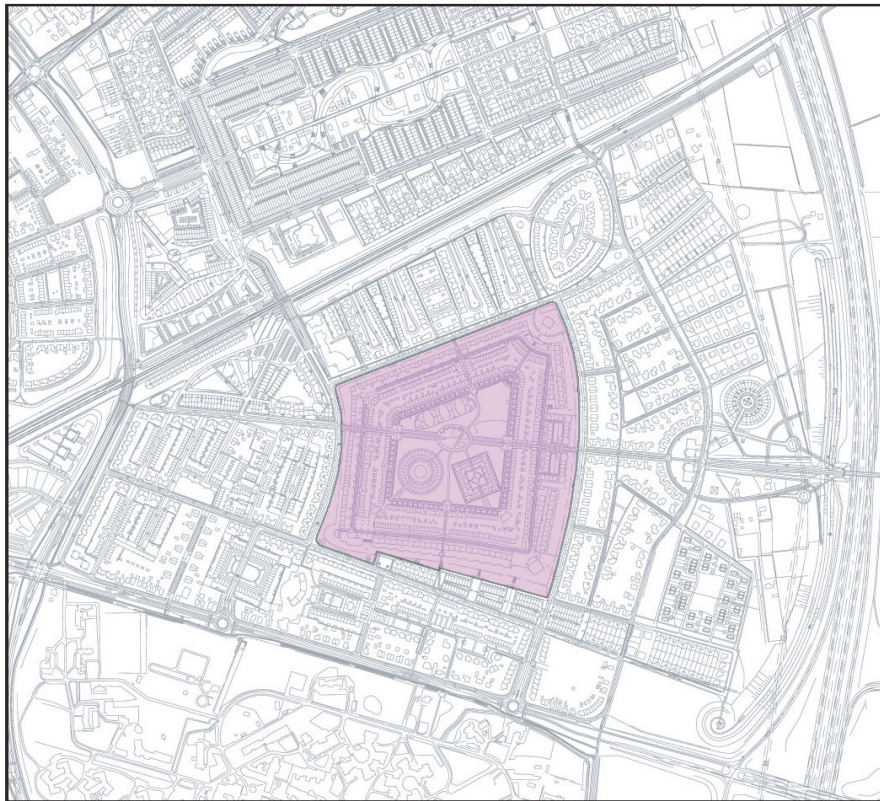
Woudhuis is opgedeeld in zes op elkaar afgestemde themagebieden met elk een eigen identiteit en karakteristiek. De themagebieden vloeien voort uit de symbolische uitdrukkingen, die het basisconcept vormen in het Stedenbouwkundig basisplan.

De samenhang tussen de themagebieden komt tot uitdrukking in de gestructureerde opbouw van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte.

De belangrijkste ruimtelijke karakteristieken zijn per themap gebied als volgt.

Het Kasteel

Het Kasteel is het stedenbouwkundig hart van het gebied. Het Kasteel is een stedenbouwkundig concept, een ensemble van bebouwing en openbare ruimte. Het Kasteel is in principe opgebouwd uit een 'dikke muur', een plein met vrijstaande 'objecten' en accentuering van de hoeken met torens/ accenten. Van buiten is Het Kasteel donkerbruinrood van kleur; naar binnen toe worden de kleuren lichter. De objecten contrasteren in vorm, materiaal- en kleurgebruik. De hoofdentree is aan de oostzijde, aan de Kasteellaan, geaccentueerd met stevige bebouwing in drie lagen.



noordelijke 'grachtwand'



oostelijke 'grachtwand'



'binnenmuur'



zuidelijke 'grachtwand'



westelijke 'grachtwand'



bebouwingseenheid op het 'plein'

het kasteel

Het binnengebied van Het Kasteel staat voor geborgenheid. Het gebied is een groene, openbare ruimte. Het gebied is vooral ontworpen voor de voetganger en de fietser. De auto is ondergeschikt: om de zichtbaarheid van de auto's minder overheersend te maken is de kasteelring circa 50 cm verdiept, de parkeerplaatsen zijn in een ring rond het plein gelegen.

De 'muren' van Het Kasteel bestaan uit een 'grachtwand' (bebouwing oprijzend uit de gracht), een 'pleinwand' en een 'binnenmuur'. Het Kasteel presenteert zich aan de

'grachtwand' en aan de 'pleinwand'.

De noordelijke, oostelijke en westelijke zijde van Het Kasteel vormen een robuuste 'grachtwand' rondom Het Kasteel. In deze grachtwand zijn de woningen met langs- en dwarskap en met blauwgroene opbouwen in een bepaald ritme ingezet, dat niet zo maar willekeurig verstoord kan worden. De huidige hoogtes worden middels de standaardregeling vastgelegd.

De woningen aan de noordelijke en westelijk zijde van Het Kasteel grenzen met de achterkant van de bebouwing aan het water (de 'gracht') en met de voorzijde aan de 'binnenmuur'. Aan de achterzijden van de woningen, aan de waterzijde, wordt de bebouwingsgrens strak langs de gevel gelegd. De woningen aan de oostelijke zijde van Het Kasteel grenzen met tuinen aan de grachtwand, aanbouwen en bijgebouwen zouden de robuuste eenheid hier schaden. Voor deze woningen wordt aan de achterzijde de tuinaanduiding opgenomen.

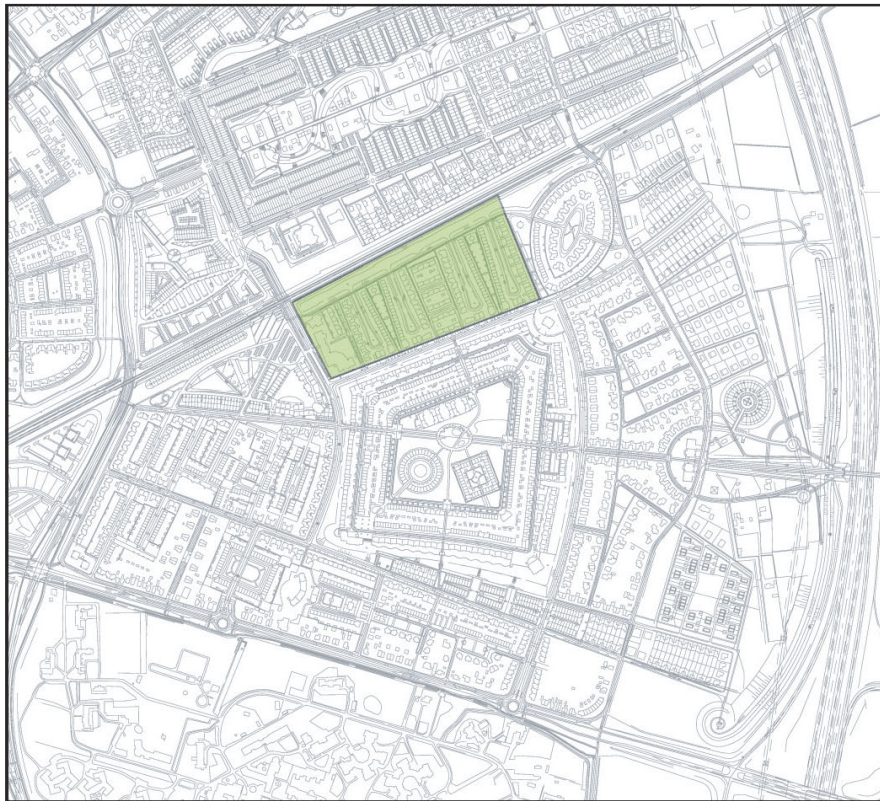
Om de bewoners van de noordelijke, oostelijke en westelijke grachtwand enige uitbreidingsmogelijkheden te geven wordt de standaardregeling voor deze woningen omgedraaid: aan de zijde van de gracht worden de woningen ingepakt, het bebouwingsvlak krijgt de standaarddiepte van 10 m gerekend vanaf het water en aan de zijde van de binnenmuur wordt de erfaanduiding opgenomen waarbinnen, onder bepaalde voorwaarden, bijgebouwen mogelijk zijn.

Aan de zuidzijde van Het Kasteel is in verband met de bezonning een bewuste afwijking in de robuuste grachtwand ontworpen, hier zijn eengezinswoningen gerealiseerd waarvan de tuinen grenzen aan een talud van de gracht. De standaardregeling voldoet voor deze woningen.

De 'pleinwand' rondom het Kasteelplein is opgebouwd in twee bouwlagen met langskap, met uitzondering van seniorenwoningen aan de noordzijde. De bebouwing is voorzien van een bijpassende gevelthematiek. Enkele verbijzonderingen in de pleinwand zijn van belang: een accentuering in één van de hoeken en een tweetal toegangspoorten. De standaardregeling voldoet voor de 'pleinwand'. Op het plein van het Kasteel zijn een cirkelvormige en een rechthoekige bebouwingseenheid als losse objecten geplaatst. Deze wooneenheden worden van binnenuit ontsloten en presenteren zich met de achterzijde naar het binnengebied van het Kasteel, de buitengevel is behandeld als voorgevel. Er is bijzondere aandacht besteed aan de eenduidige overgang van openbaar naar privé-gebied. Voor deze woningen wordt, in afwijking van de standaardregeling de bebouwingsgrens strak langs de achtergevel gelegd en aan de zijde van het Kasteelplein wordt de tuinaanduiding opgenomen om bijgebouwen hier zoveel mogelijk tegen te gaan.

De woningen in de binnenschil van Het Kasteel (de 'binnenmuur') hebben eveneens grotendeels twee bouwlagen (met kap), met uitzondering van het poortgebouw in de noordoosthoek (bestaande uit drie bouwlagen) dat reageert op de 35 m hoge toren in de uitholling van de grachtwand. Voor de binnenmuur is het onwenselijk om verhoogd te worden met een extra verdieping of eventuele opbouwen. De bebouwing van deze binnenschil mag namelijk niet zichtbaar zijn vanaf het Kasteelplein of vanaf de buitenzijde boven de grachtwand uitsteken. De binnenmuur dient ondergeschikt en kleinschalig te blijven. De binnenschil wordt voornamelijk gebruikt door de aanwonenden.

De uitstraling van Het Kasteel en het uniforme karakter zijn beschermingswaardig. Het Kasteel presenteert zich vooral aan de buitenzijde en naar het binnengebied. Met name de buitenzijde en de binnenzijde van het Kasteel zijn daarom beschermingswaardig.



westkreek



de brug

de lage landen

De hoeken van het Kasteel worden gemarkeerd door hoogteaccenten. De oostelijke torens zijn hoog (20 en 35 m), de westelijke torens zijn lager (16 en 10 m). De hoogte van de hoekaccenten wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Een afbeelding van het Kasteel met foto's is ter verduidelijking van de tekst toegevoegd.

De Lage Landen

Dit gebied legt de relatie tussen het Kasteel en het uitloopgebied in de spoorzone. Het woongebied wordt dooraderd met groen en waterlopen. De Lage Landen bestaat uit drie delen: de Oostkreek, de Westkreek en De Brug.

De verkaveling van de Oostkreek en de Westkreek is min of meer haaks op Het Kasteel en de spoorlijn en wordt gevormd door rijen woningen in een wigvorm. De wigvorm wordt beëindigd door patiowoningen aan de zijde van het spoor. De koppen van de wiggen, aan de zijde van Het Kasteel, worden gevormd door appartementengebouwtjes in drie bouwlagen. Het binnengebied waarop de woningen georiënteerd zijn, is helder van opzet en kent sterke architectonische samenhang. Om deze samenhang te behouden voldoet de standaardregeling.

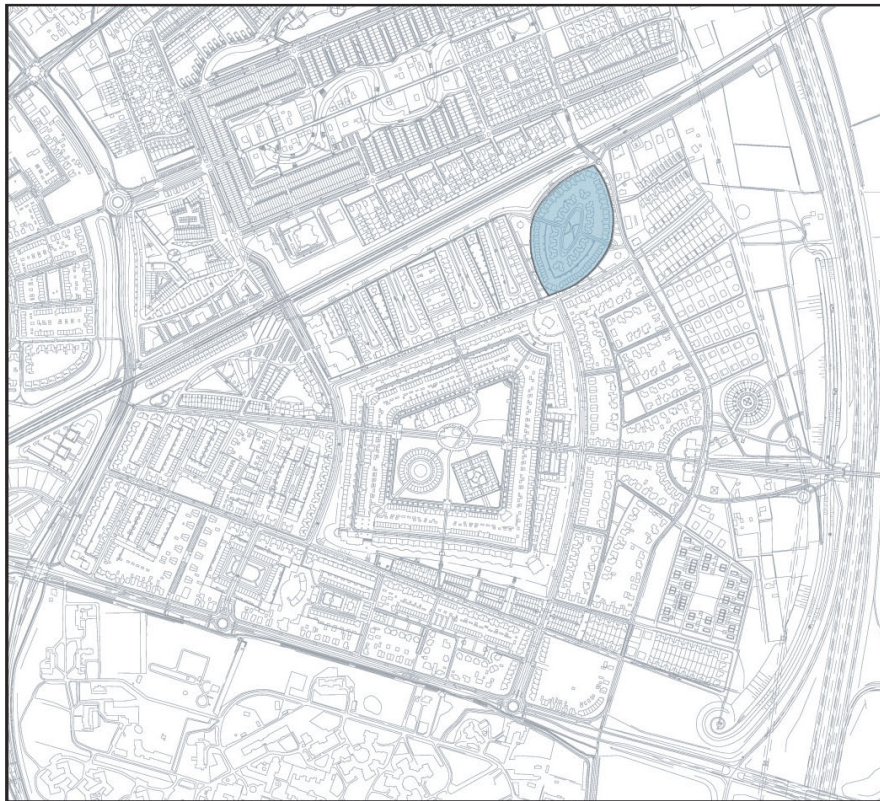
De achterzijde van de meeste woningen aan de Oostkreek en de Westkreek grenzen aan water, deze woningen zijn niet bereikbaar via een achterpad. In de praktijk blijkt hierdoor behoefte te bestaan aan de realisatie van bergingen aan de voorzijde van de woning.

Het bouwen van bergingen in de voortuin is om twee redenen niet gewenst:

- De straatwand van dit gebied met ensemblewaarde wordt door aanbouwen en bergingen aan de voorzijde verstoord, en
- De beperkte straatruimte verdraagt nauwelijks versmalling.

Bergingen aan de achterzijde van de woningen worden, zoals eerder vermeld, wel toegestaan conform de standaardregeling van Apeldoorn.

De Brug heeft een intieme sfeer, vooral vanwege de dwars geplaatste woningen ('de dwarsliggers'). Vanwege de bijzondere architectuur en de ondiepe (patioachtige) tuinen is het wenselijk de huidige situatie vast te leggen, de standaardregeling voldoet hiervoor. De uitstekende boegen aan de zijkanten van de dwarsliggers behoeven een bijzondere regeling.



gesloten buitenwand



'open' binnengebied

het schip

Aan oostzijde van de Lage Landen is de verkavelingsrichting 45° gedraaid, resulterend in het Schip. De bebouwing staat hierdoor imposant en zelfstandig in de ruimte. De stedenbouwkundige vorm refereert naar een schip. Het Schip manifesteert zich aan de buitenzijde als bebouwingseenheid. Ook de ovaalvormige binnenruimte ('het scheepsdek') heeft een ruimtelijke kwaliteit. De kenmerken die het complex een eenheid maken zijn de geleding in de hoogte en sprongen in de voorgevel. De standaardregeling van Apeldoorn kan deze kenmerken voldoende beschermen. De hoogte van de bebouwing wordt vastgelegd door middel van (hoogte)scheidingslijnen.

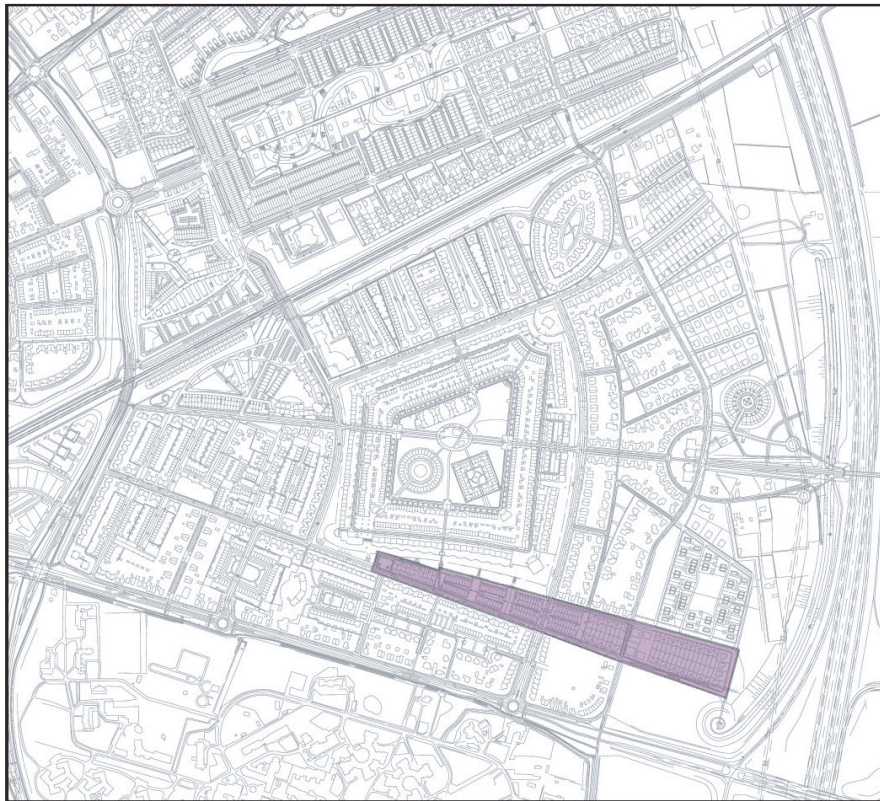
Aan de voorzijde van de woningen Het Schip 100 t/m 138 (even) en 144 t/m 182 (even) bevinden zich aangebouwde bergingen. Aan individuele verzoeken om deze bergingen bij

de woning aan te trekken tezamen met een uitbreiding over de gehele breedte van de voorgevel, kan medewerking worden verleend bij handhaving van de originele bouwkundige elementen en detailleringen. Beoordeling hieraan kan plaatsvinden in het kader van de welstands-toets bij de aanvraag tot bouwvergunning.

De zone langs het spoor is ingericht met plas-drasachtige moerasvegetaties en een singel met knotwilgen. Aan de westelijke zijde van de Lage Landen, nabij de plek voor de voorstadhalte, zijn basisscholen, kinderopvang, een woonzorgcomplex en sociaal-culturele voorzieningen (buurthuis Het Bolwerk) gerealiseerd.

De Buurt

De Landenbuurt is van vroeger datum dan Woudhuis, de buurt bestaat hoofdzakelijk uit sociale woningbouw. Bij de ontwikkeling van Woudhuis is ervoor gekozen de Landenbuurt te handhaven. De verkaveling van de Buurt is een voortzetting van de bestaande Landenbuurt en loopt hoofdzakelijk parallel aan de Laan van Osseveld. In het binnengebied ligt de nadruk op rijenwoningen, die omringd worden door twee-onder-een-kapwoningen aan de rand. Centraal in de Buurt ligt een buurtplein met trapveld (de brink). De standaardregeling voldoet voor de Buurt.



lessenaarsdaken met fofovoltaïsche cellen

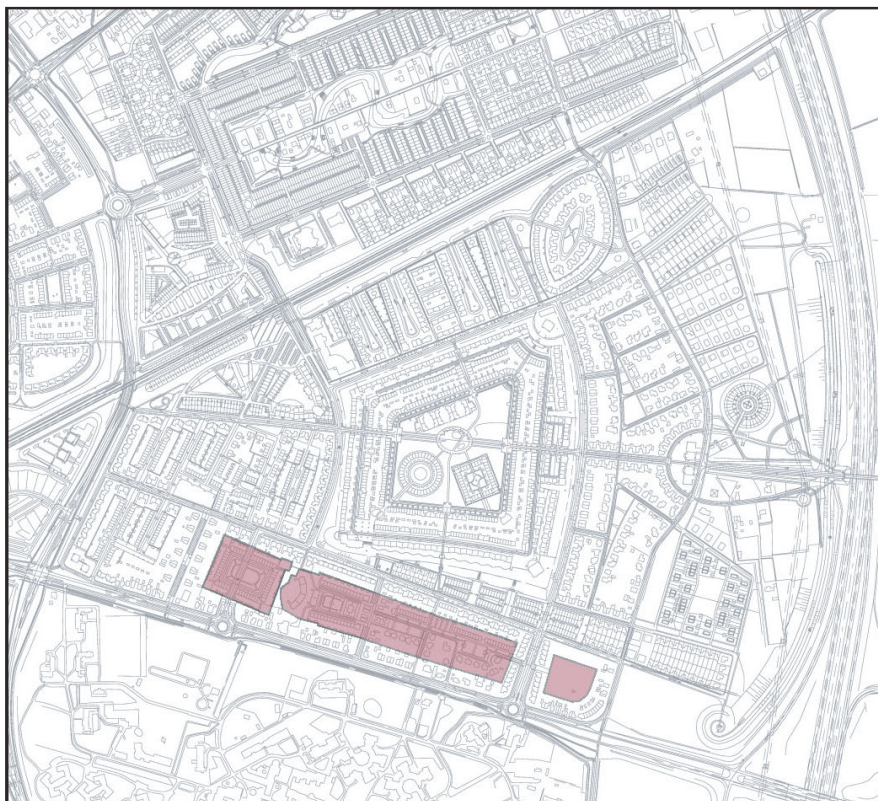


energiezone

Energiezone

De energiezone is een eenheid, een ontworpen ensemble van bebouwing en stedenbouwkundige ruimtes. Het idee ontstond door de aanwezigheid in deze zone van een kantoor van Nuon met vele verdeelpunten voor energietoevoer naar de stad. Tevens was energie inmiddels een belangrijk, maatschappelijk thema geworden. Het project Energiezone is met subsidies, waaronder Europese, opgezet en behoorde tot het grootste Nederlandse project met toepassing van fofovoltaïsche energievoorziening. De verkaveling is gericht op optimale benutting van de mogelijkheden om woningen te realiseren met weinig behoefte aan fossiele energievoorziening.

De woningen in de Energiezone zijn voorzien van lessenaardaken met fotovoltaïsche cellen, waardoor een uitbreiding met dakopbouw ongewenst is. De goothoogte en de hoogte van de woningen worden vastgelegd, de standaardregeling van Apeldoorn voldoet hiervoor.



mansardehof, 'doorsneden' door ontsluitingsweg



myrtillushof

de hoven

De Hoven

Langs de 'zuidelijke tangent' (de Hovenlaan) staan lange en korte blokken woningen. Ten zuiden ervan staan clusters woningen, elk gegroepeerd rond een hof. De Hoven worden gekenmerkt door de tuinstadgedachte. In het gebied zijn op verschillende wijze hofjes

ontworpen, waarin bestaande bomen en bestaande houtwallen zijn ingepast. Per hof is een architectonisch thema gekozen.

Het Mansardehof, aan de westzijde van de Hoven, is een stedenbouwkundige en architectonische eenheid. De woningen worden afgedekt met mansardekappen. Ter behoud van de eenheid van de Mansardehof worden de voorgevelrooilijn, hoogte en goothoogte specifiek vastgelegd. De standaardregeling van Apeldoorn voldoet hiervoor.

Ook de Zonnehof, ten oosten van de Kasteellaan, is een bebouwingseenheid. De huidige bebouwing van de Zonnehof wordt vastgelegd met behulp van de standaardregeling. Een bijzondere regeling is nodig voor de overkappingen die de bebouwing verbinden en tot een geheel maken.

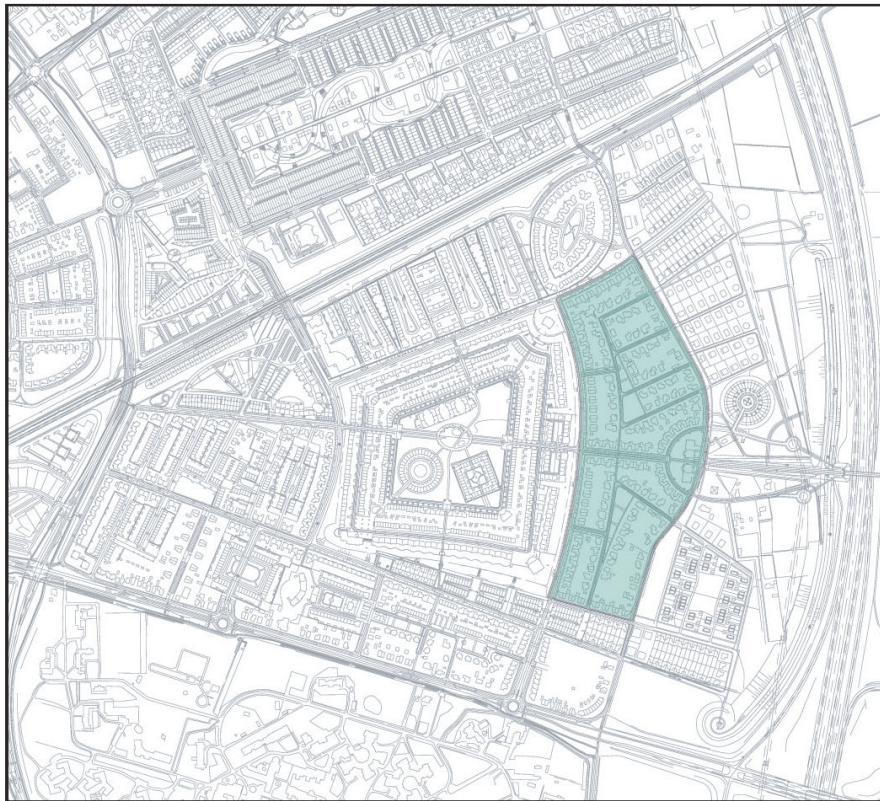
Aan de Zutphensestraat, één van de grote invalswegen vanaf de snelweg naar het centrum van Apeldoorn, bevindt zich de kruising met de Mansardehof. De beide hoeken van deze locatie vormen de poort naar het achterliggende woongebied.

Het beeld van de belangrijke toegang tot de woonwijk wordt tot op heden bepaald door een tweetal achtergevels van garageboxen.

Om een volwaardige stedenbouwkundige entree te realiseren tot het woongebied is een krachtig en helder gebaar nodig. Daarom wordt momenteel een plan ontwikkeld om deze locatie te ontwikkelen.

Het voorstel behelst een tweetal woongebouwen die bestaan uit kleine appartementen voor een speciale doelgroep. De gebouwen worden, wat maat en schaal betreft, in het ritme van de bebouwing aan de Zutphensestraat geplaatst. Verbijzondering van de gebouwen in de vorm van bijvoorbeeld een verhoging van de bouwmasa en een kubistische vormgeving kunnen bijdragen aan de poortfunctie. De massa's van de poortgebouwen worden maximaal verlengd langs de Mansardehof zodat er sprake is van voorgevels die de hoek begeleiden en daarmee tevens de inkijk naar de achtererven van woningen zoveel mogelijk afschermt.

Vooralsnog is het plan niet ver genoeg gevorderd om een definitieve eindbestemming op te nemen. Daarom is gekozen voor de bestemming Bijzondere woondoeleinden – uit te werken.



de poort naar Woudhuis



moderne woningen

het villabos

Het Villabos

Het Villabos ligt tussen het Kasteel en de Lupineweg. De verkaveling is ruim, met vooral vrijstaande en dubbele woningen. Het gehele gebied wordt gekenmerkt door redelijk ruime tuinen en veel bomen (vooral op particulier terrein). Gestreefd wordt naar compacte bebouwing en grote tuinen, passend bij het bosrijke karakter.

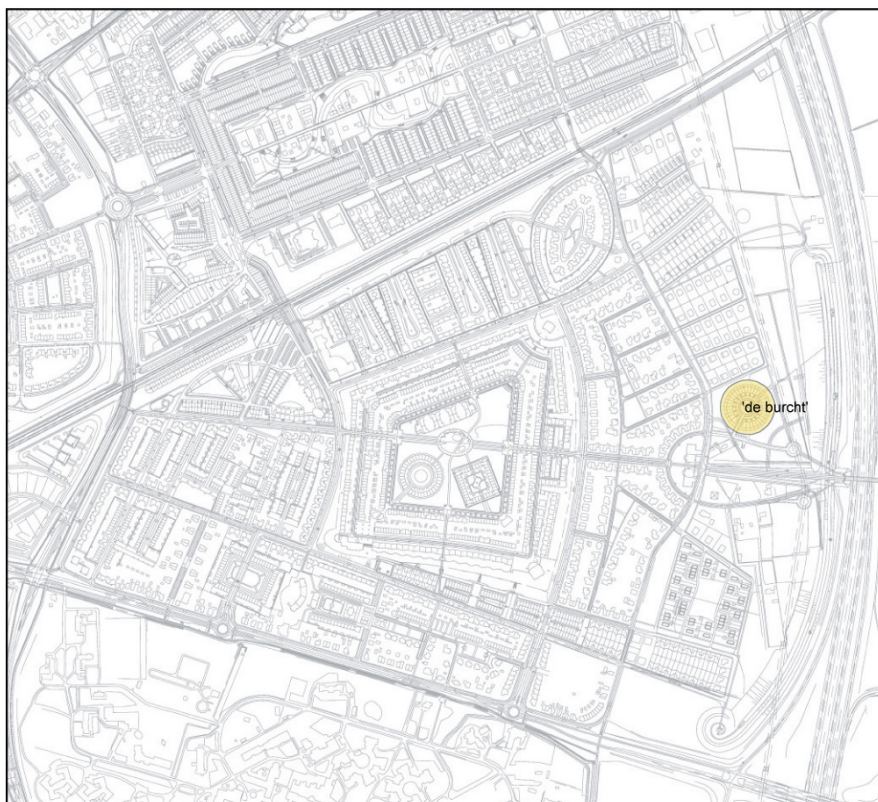
Het villabos bestaat uit twee gebieden (het Villabos noord en zuid), beide gebieden hebben drie typen woningen:

- Klassieke woningen, verwant aan het woningtype aan de Woudhuizerallee en de

Voorhof. Deze woningen zijn voorzien van een schilddak;

- Traditionele woningen aan de oostzijde van de wigvormige binnengebieden (de dorpjes), die goed aansluiten op de aanwezige huisjes (met zadeldak) aan de Lupineweg. Deze woningen zijn allen voorzien van een zadeldak;
- Moderne woningen aan de binnenboog, gekoppeld aan de moderne bebouwingstypes aan de Kasteellaan en de Lage Landenlaan. Voor de moderne woningen geldt een maximum hoogte van twee bouwlagen plus een opbouw, een zadeldak en een schilddak zijn niet toegestaan ter onderscheid van de andere delen in het Villabos, verder is een grote verscheidenheid aan vormgeving toegestaan.

Voor de kavels in het Villabos zijn bij uitgifte van de kavels duidelijke richtlijnen geformuleerd. Op de kavels in het Villabos mogen uitsluitend vrijstaande woningen in de rooilijn worden gerealiseerd, bebouwing voor de rooilijn is ongewenst. De maximale bouwhoogte is 9 m en maximaal 30% van de kavel mag bebouwd worden. In het bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn (de voorste lijn van het bebouwingsvlak) opgenomen, qua hoogte wordt de werkelijk gerealiseerde bebouwing vertaald. De standaardregeling voldoet hiervoor.



gesloten buitenwand



besloten binnenhof

woudhuis oost; de burcht

Woudhuis Oost

In de oorspronkelijke opzet is Woudhuis Oost (ten oosten van de Lupineweg) gevrijwaard van bebouwing en bedoeld als uitloopgebied. Een deel van het uitloopgebied kon, op basis van het geldende bestemmingsplan, gewijzigd worden in woongebied. Deze wijziging in de vorm van een planherziening is inmiddels doorgevoerd. Aan de oostzijde van de Lupineweg worden ruim 250 woningen gebouwd.

De stedenbouwkundige opzet voor Woudhuis Oost gaat uit van twee principes:

1. Het gebied vormt de schakel tussen Woudhuis en het open landschap van het buitengebied. De dichtheid neemt aan de stadsrand af en het landschap dringt het

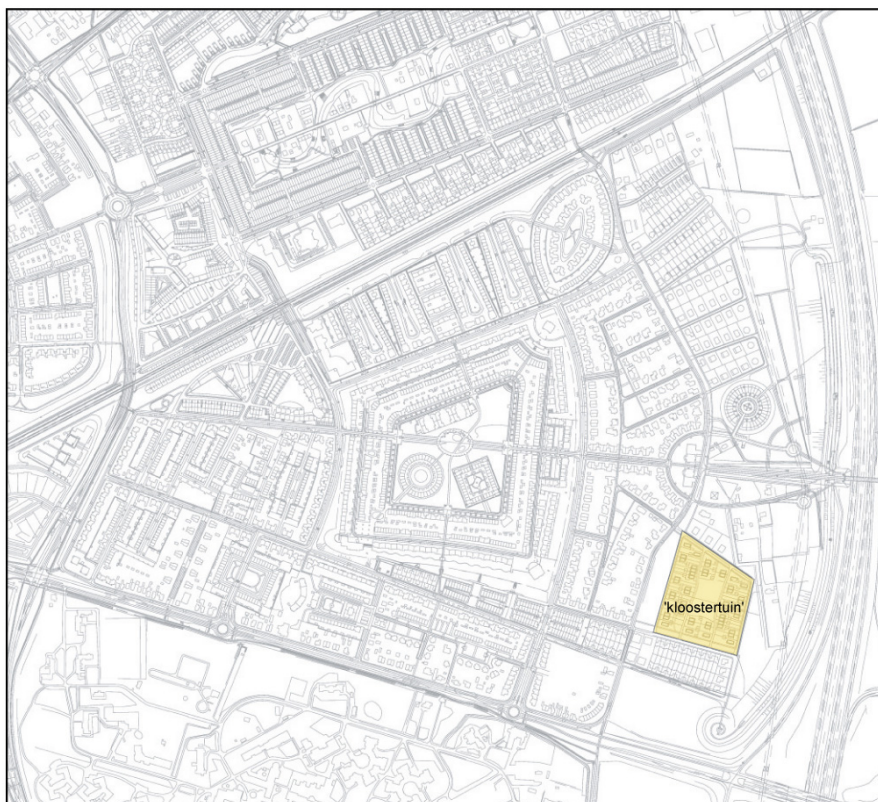
- gebied in (de stadsrand is niet hard, maar als het ware 'gebroken');
2. 'Landgoed' als metafoor voor de deelgebieden. Het bestaande landschap met weiland en houtwallen biedt hiervoor aanknopingspunten. De parkachtige opzet wordt verrijkt met elementen die voortkomen uit inspirerende thematische beelden als bosquettes, vijverpartijen, clumps, follies en een hooggelegen uitkijkpunt. In de gebouwde vorm wordt gedacht aan een burcht, een bebouwingseenheid met kloostertuin en dergelijke.

Een zone van 200 m tussen het woongebied en de A50 blijft vrij van bebouwing. Deze zone wordt ingericht als park (zie de beschrijving van de Parkzone in paragraaf 2.4.2). Het weidepark heeft een extensief karakter. Er worden wandel- en fietsroutes opgenomen.

Woudhuis Oost maakt onlosmakelijk deel uit van Woudhuis. Deze verbondenheid is stedenbouwkundig uitgewerkt door het doortrekken van wegen (zichtassen) en bebouwingsvlakken. Zo wordt de Energiezone in het parkgebied voortgezet. Uitgangspunt voor Woudhuis Oost is het realiseren van een woongebied met een diversiteit aan woonmilieus. Deze diversiteit ontstaat door het onderscheid in themagebieden met elk een eigen karakter.

Bijzondere bebouwing in Woudhuis Oost is de Burcht. De Burcht manifesteert zich als een gebouw met eenduidige architectuur richting het openbaar gebied. De woningen worden ontsloten aan de binnenzijde van de Burcht. Aanbouwen en bergingen aan de zichtbare buitenzijde van het complex moet in ieder geval voorkomen worden, hier past de aanduiding 'tuin'. Ook de binnenzijde van De Burcht is een zorgvuldig ontworpen eenheid. In het binnengebied zijn twee typen woningen: woningen die voorzien zijn van een groot balkon over de breedte van de woning en woning die opgetrokken zijn over twee bouwlagen. Voor de woningen met balkons is het onwenselijk individueel uitbreiding van de woning op het balkon toe te staan, vanwege de aantasting daarvan van de ontworpen eenheid. De huidige situatie in De Burcht wordt vastgelegd, de standaardregeling voldoet hierbij.

Een tweede bijzonder concept in Woudhuis Oost is de Kloostertuin. De verkaveling gaat uit van een strook woningen die elkaar afwisselen qua oriëntatie. Voortuinen en achtertuinen wisselen elkaar dus af. Dit vraagt bijzondere aandacht voor de regeling in het bestemmingsplan. Eventuele bijgebouwen achter in de achtertuin zouden voor de voorgevelrooilijn van de burens komen te staan, dit is onwenselijk.



woudhuis oost; de kloostertuin

Conclusies met betrekking tot de planopzet

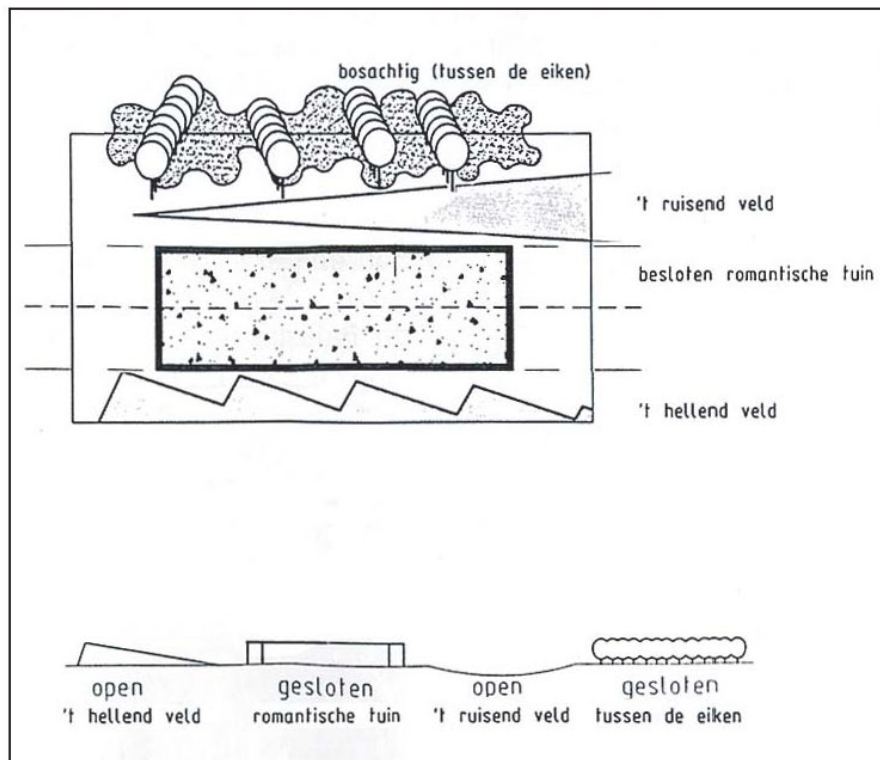
Bestemmingsplan Woudhuis is een globaal eindplan dat opgesteld is ten behoeve van de realisering van de nieuwe woonwijk. De woonwijk is inmiddels grotendeels gerealiseerd, waardoor de beheerfase aan is gebroken. In deze fase is behoefte aan een heldere, eenduidige bestemmingsregeling. Deze bestemmingsregeling wordt opgezet volgens de standaardregeling van Apeldoorn. De bestaande, werkelijk gerealiseerde bebouwing wordt in het nieuwe bestemmingsplan geregeld door middel van een strakke bebouwingsgrens langs de voorgevel, bebouwingsstroken en het opnemen van de goothoogte en de hoogte. Waar geleding in de hoogte van bebouwing is aangebracht, zoals bij het Kasteel, wordt deze geleding opgenomen in het bestemmingsplan middels

(hoogte)scheidingslijnen.

Het bijzondere karakter van de Kloostertuin wordt in meer gedetailleerde vorm vastgelegd.

Ruimte naast en voor de woningen dient onbebouwd te blijven. De bijgebouwen zijn alleen mogelijk achter de woningen. Bijgebouwen en aanbouwen zijn alleen toegestaan in de strook 'erf' achter de woningen.

Er wordt geen bijzondere regeling toegepast in de Lage Landen. De woningen in de Lage Landen zijn 'gewone' woningen met een achtertuin waarin de bijgebouwen kunnen en dienen te worden gerealiseerd. Vanwege de ontworpen ligging aan water zijn de achtertuinen uitsluitend via de woning bereikbaar, dit is echter geen aanleiding om bergingen aan de voorzijde van de woningen toe te staan.



stedenbouwkundig basisconcept Osseveld-Oost

2.5.5 Osseveld Oost

Algemeen

Het programma voor Osseveld Oost in Structuurplan Apeldoorn 1990 Deelplan Stedelijk Gebied omvatte 1800 woningen (buiten het voorzieningencentrum waar maximaal 250 woningen zijn toegestaan) en een voorzieningencentrum waar naast de wijkvoorzieningen plaats is voor kantoorontwikkeling. Ook op basis van bestemmingsplan Osseveld Oost is in Osseveld Oost (buiten het voorzieningencentrum) een maximum woningaantal van 1800 woningen mogelijk. De gemiddelde woningdichtheid in het gebied varieert van 25 tot 35 woningen per hectare (bron: bestemmingsplan Osseveld Oost). Uitgangspunt is de bestaande woningen zoveel

mogelijk inpassen. Dit is mogelijk door gebruik te maken van bestaande wegen, zoals de Veenhuizerweg, als ontsluitingsroutes voor de nieuwe wijk.

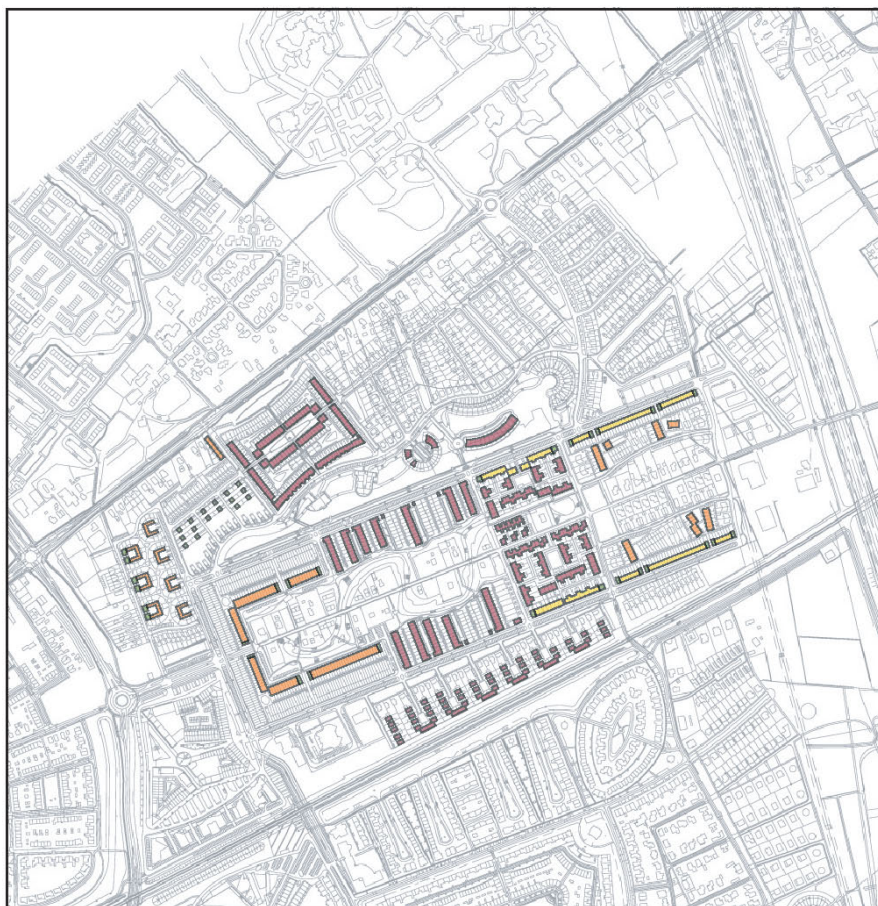
Ontwikkelingsplan Osseveld Oost

In de uitgangspuntennota voor Osseveld Oost (maart 1992) zijn de conceptuele thema's voor de wijk in beeld gebracht. Het metaforische beeld dat de basis vormt voor Osseveld Oost is 'de tuin'. De 'romantische tuin' is de nieuwe context voor de aanwezige landschappelijke waarden en vormt de leidraad voor de ontwikkeling. Het concept is in Ontwikkelingsplan Osseveld Oost (september 1993) verder ontwikkeld tot 'de zeven tuinen van oost'.

Uitgangspunt voor Osseveld Oost is geweest dat het gebied in dialoog met de toenmalige bewoners getransformeerd wordt tot stedelijk gebied, waarin hun woonomgeving een nieuwe plek krijgt. De Veenhuizerweg is bepalend voor de interne verkavelingstructuur. Aan de rand is de Deventerstraat met de karakteristieke laanbeplanting structurerend.

De bestaande karakteristieken, patronen en structuur zijn uitgangspunt bij de ontwikkeling van het concept Osseveld Oost. In Osseveld Oost zijn vier karakteristieke zones te onderscheiden:

- De Deventerstraat met bosachtige lanen, boomwallen, hoger gelegen. Dit bestaande landschap wordt aangevuld en versterkt in de vorm van bosachtige 'eikenlanen';
- Het lager gelegen open veld ten zuiden ervan behoudt het open karakter, een 'Ruisend veld'. Het open karakter wordt benadrukt door woningen en bouwblokken als losse objecten in de ruimte te plaatsen;
- De structuur van de hoger gelegen Veenhuizerweg met erven, een landelijk karakter en rationele verkaveling wordt versterkt door deze te plaatsen in een 'romantische tuin'. De 'Romantische tuin' wordt door een 'tuinmuur' aan het zicht onttrokken en daarmee verbijzonderd. De 'Romantische tuin' wordt verder onderverdeeld, in een verloop van stedelijk naar landelijk karakter, in de 'Serpentinetuin' die wordt doorsneden door de grillige waterloop ('serpentine'), de 'Stille tuin' in de luwte van de tuilmuren en de 'Buitentuin';
- Aan de spoorweg grenst een open, ruig, moerasachtig gebied. Hier vormt zich een heuvelachtig gebied ter afscherming van het spoorweglawaaï, een 'Hellend veld'. Hier wordt, evenals in het 'ruisend veld', de openheid benadrukt door woningen en bouwblokken als losse objecten in de ruimte te plaatsen.



Bron: 'Nolite derde bouwlaag', Kulper Compagnons, 1 september 2004

- geen derde bouwlaag mogelijk
- derde bouwlaag mogelijk; langskap over gehele bouwstrook
- derde bouwlaag mogelijk; plat afgedekt over gehele bouwstrook
- individuele derde bouwlaag mogelijk; plat afgedekt. Voor de woningen aan Het Firmament geldt dat dit alleen mogelijk is in combinatie met een langskap over de gehele bouwstrook

visie derde bouwlaag Osseveld-Oost

De wigvormige uiteindes van 't Ruisend veld en 't Hellend veld worden aan de westzijde beëindigd door 'het Kruidenveld' en 'het Fort', het centrumgebied van de wijk.

Haaks op bovenstaande oost-westgerichte elementen staan de Laan van Osseveld aan de oostzijde en het verlengde van de Lupineweg aan de westzijde (de Stille Tuin). Aan deze beide concentrische verbindingen zal een nieuwe verbinding worden toegevoegd in de vorm van 'de Ballustrade'. Aan de oostzijde van de Ballustrade wordt 't Ruisend veld beëindigd met 'de Terrassen', een gebied met (voornamelijk twee-onder-een-kap-) woningen aan ruime, groene pleinen. De Romantische Tuin wordt er beëindigd met de Buitentuin.

Een zevende element, in de vorm van 'de Waterkamer', is aan de noordzijde toegevoegd om de Deventerstraat als laan bij het plan te betrekken.

De gebieden worden met elkaar verbonden door de bestaande en nieuwe ruimtelijke dragers, die als het ware het skelet van het plan vormen.

Derde bouwlaag op plat afgedekte woningen

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is door Kuiper Compagnons, de stedenbouwkundig ontwerper van Osseveld Oost, in het kader van de nota van uitgangspunten een analyse gemaakt van waar een derde bouwlaag in Osseveld Oost stedenbouwkundig acceptabel is en waar niet ('Notitie derde bouwlaag', Kuiper Compagnons, 1 september 2004). De wens om een derde bouwlaag te realiseren op een plat afgedekte woning in twee bouwlagen doet zich regelmatig voor, als gevolg van extra ruimtebehoefte door de bewoners. In de geldende bestemmingsplannen voor Osseveld Oost wordt een derde bouwlaag op een plat afgedekte woning niet toegestaan. De bouw van een derde bouwlaag op een rij woningen heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteit van andere woningen in de directe omgeving, waardoor een derde bouwlaag onwenselijk of slechts onder voorwaarden wenselijk is. Zo kan sprake zijn van vermindering van lichttoetreding en privacyvermindering of wordt bijvoorbeeld de eenheid in het ruimtelijke beeld verstoord. Op de bijgevoegde afbeelding 'Visie derde bouwlaag Osseveld Oost' is aangegeven waar een derde bouwlaag op plat afgedekte woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is en waar niet. In de Stille Tuin en de Waterkamer is een derde bouwlaag stedenbouwkundig onwenselijk vanwege de beperkte ruimte tussen de woningen en het kleinschalige, uniforme karakter van deze gebieden.



geen derde bouwlaag mogelijk



derde bouwlaag mogelijk,
indien langskap over gehele bouwstrook



derde bouwlaag mogelijk,
indien plat afgedekt over gehele bouwstrook



individuele derde bouwlaag mogelijk,
indien plat afgedekt.

Kuiper Compagnons gaat uit van drie mogelijkheden om een derde bouwlaag op een plat afgedekte woning in twee bouwlagen te realiseren (zie foto's derde bouwlaag):

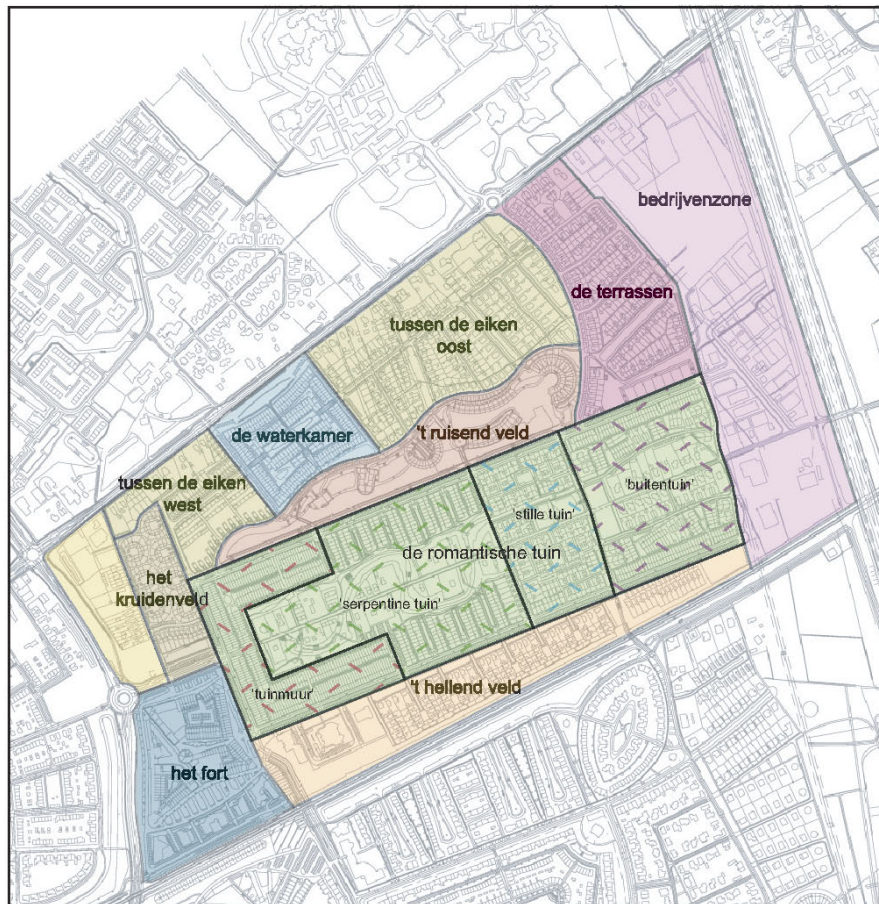
1. Een collectieve langskap op een rij woningen veroorzaakt relatief weinig hinder voor de tegenover liggende woningen en moet in principe gerealiseerd kunnen worden, tenzij sprake is van een architectonisch conflict. Een individuele langskap zorgt voor een rommelig beeld vanaf het openbaar gebied en verstoort de eenheid en is daarom onwenselijk;
2. Een complete derde, plat afgedekte bouwlaag op een rij woningen is slechts toelaatbaar indien de afstand tussen de achtergevels van de woningen meer bedraagt dan 22 m, in verband met bezonning en privacy van de achterliggende

woningen;

3. Een individuele, plat afgedekte derde bouwlaag is, evenals de individuele langskap, slechts mogelijk op bepaalde hoekwoningen. Dit is esthetisch verantwoord.

Dwarskappen zijn nergens wenselijk als derde bouwlaag, dwarskappen zijn strijdig met de overigens horizontale architectuur van Osseveld Oost.

In het bestemmingsplan of elders is het niet mogelijk om te bepalen dat burelen gelijktijdig een dakopbouw plaatsen. Jurisprudentie wijst uit dat hierdoor mensen ten onrechte in hun bouw mogelijkheden worden beperkt. De mogelijkheid om een collectieve langskap of een complete derde, plat afgedekte bouwlaag op een rij woningen te realiseren wordt daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan. Als in de toekomst voor de woningen op de bijgevoegde afbeelding 'Visie derde bouwlaag Osseveld Oost' behoefte zou bestaan aan een collectieve uitbreiding, dan zou dit mogelijk gemaakt kunnen worden middels een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Voor de woningen waar een individuele, plat afgedekte derde bouwlaag stedenbouwkundig wenselijk is (zie afbeelding 'Visie derde bouwlaag Osseveld Oost'), wordt de mogelijkheid opgenomen om de bestaande woning op te hogen tot drie plat afgedekte bouwlagen. Uit een daartoe verricht akoestisch onderzoek blijkt dat voor een aantal woningen een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 2.9 Milieuaspecten.



themagebieden Osseveld-Oost

Ruimtelijke structuur op hoofdlijnen

De ruimtelijke structuur van Osseveld Oost is opgedeeld in acht themagebieden (zie de bijgevoegde afbeelding), aansluitend op de eerder beschreven karakteristieken uit het Ontwikkelingsplan. Per themagebied zijn uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur geformuleerd.

De Romantische tuin

De Romantische tuin valt van west naar oost uiteen in vier deelgebieden: de Tuinmuur, de Serpentine tuin, de Stille tuin en de Buitentuin (zie afbeelding).

De *Tuinmuur* bestaat uit een gesloten bebouwingsfront, waarachter de Serpentinetuin, de Stille tuin en de Buitentuin schuil gaan. De buitenzijde van de Tuinmuur bestaat reeds drie bouwlagen, de binnenkant uit twee bouwlagen.

De Buitentuin wordt aan de noord- en zuidzijde afgeschermd door een gesloten bebouwingsfront. De bebouwing is twee bouwlagen hoog. Op de hoeken is individueel een plat afgedekte derde bouwlaag stedenbouwkundig wenselijk.

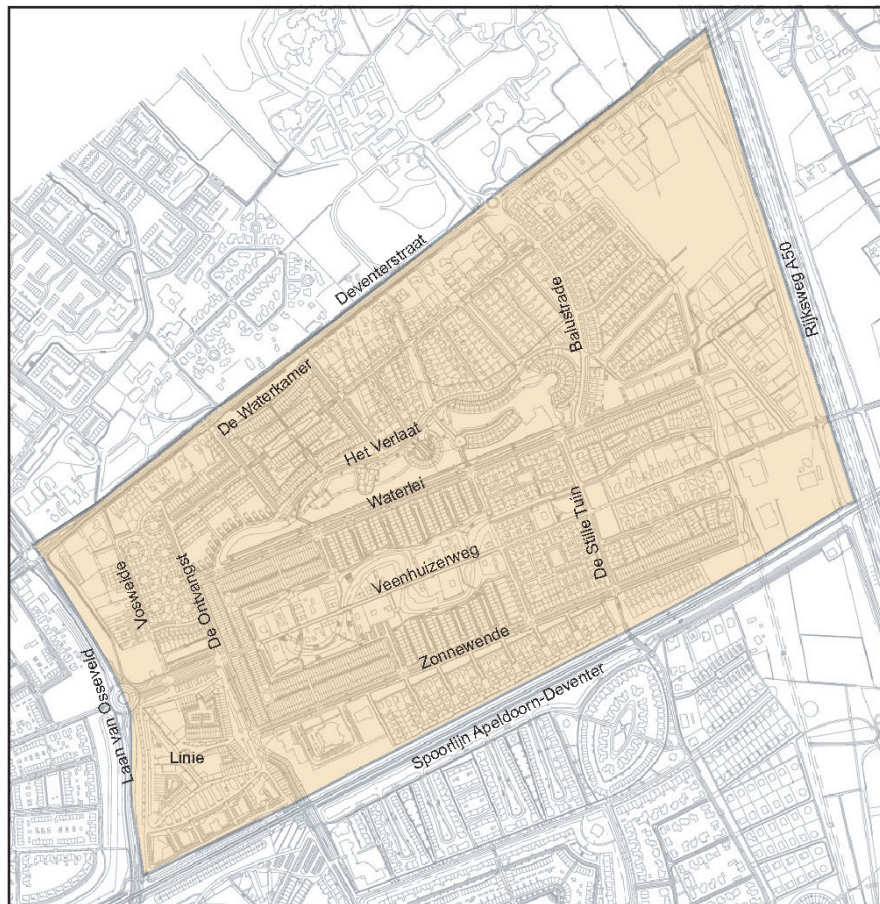
De *Stille tuin* is een 'verstild' gebied met geschakelde of aaneengesloten patiowoningen. De 'tuinmuur' loopt door via de bebouwing aan de buitenzijde van de Stille tuin. Aan de buitenzijde van de Stille tuin wordt een derde, plat afgedekte bouwlaag toelaatbaar geacht voor de hoekwoningen. In het binnengebied van de Stille tuin is een derde bouwlaag niet wenselijk. Het binnengebied is kleinschalig en de afstanden tussen de woningen zijn klein. Om het kleinschalige karakter van het binnengebied te behouden is in het geldende bestemmingsplan een strook van 1 m aan de achterzijde van de percelen die grenzen aan het binnengebied aangeduid als Tuin. Deze regeling wordt overgenomen in het bestemmingsplan. De carports vallen binnen de erfaanduiding en hoeven daarom niet specifiek geregeld te worden.

De *Serpentinetuin* bestaat uit zeven autovrije hoven, die uitkomen op de tuin met slingerende 'serpentine'. De blokken woningen staan loodrecht op de ontsluitingsweg. Gestreefd wordt naar het creëren van doorzichten naar het noordelijk gelegen themagebied 't Ruisend veld en het zuidelijk gelegen gebied 't Hellend veld. In de Serpentinetuin is een woonwagenlocatie opgenomen.

De binnengebieden van de Romantische tuin, aan de Veenhuizerweg, worden gekenmerkt door bestaande, vrijstaande bebouwing, aangevuld met nieuwe vrijstaande bebouwing. In de Stille tuin staan blokjes woningen aan de Veenhuizerweg.

Vanaf de Laan van Osseveld dienen over de Veenhuizerweg zichtlijnen naar het open landschap te worden gerealiseerd.

De 'tuin' rond de 'serpentine' en de Veenhuizerweg worden bij de *Buitentuin* ingekaderd door bebouwing (een 'tuinmuur'). 'Poorten' in de bebouwing geven toegang tot het binnengebied. De woningen aan de 'poorten' zijn multifunctioneel indeelbaar.



straatnamen Osseveld-Oost

't Hellend veld

Tegenover de bebouwing van de Tuinmuur zal de bebouwing van 't Hellend veld een losser karakter moeten krijgen, om het concept van de Romantische tuin tot het recht te laten komen. De bebouwing van 't Hellend veld heeft een open karakter dat bereikt wordt door bebouwingsprojecten in de vrije ruimte van een groenzone te realiseren. De woningen zijn gericht op de openbare ruimte. Vanuit het gebied zijn zichtlijnen geprojecteerd naar de Serpentine tuin.

Het profiel van de weg tussen de Romantische tuin en 't Hellend veld is ruim, begeleid door bomen, waardoor beide deelgebieden los komen van elkaar. De zuidelijke

begrenzing van het gebied Hellend veld wordt gemarkeerd door de groenvoorziening langs de geluidsafscherming langs het spoor. De geluidwerende voorziening langs het spoor maakt deel uit van de groenzone.

Gebied tussen Kruidenveld en Laan van Osseveld

Het gebied tussen het Kruidenveld en de Laan van Osseveld is nog in ontwikkeling.

De westzijde van de Vosweide is een voortzetting van de Kruidentuin. De oude en nieuwe vrijstaande woningen sluiten goed aan op de schaal van de nieuwe woningen uit de kruidentuin. De woningen langs de Deventerstraat maken deel uit van de grote structuur van de bebouwingslinten van Apeldoorn oost.

Binnen dit gebied zijn voor twee locaties nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het betreft de locaties:

- Hoek Laan van Osseveld-Veenhuizerweg;
- Hoek Laan van Osseveld-Deventerstraat.

Laan van Osseveld-Veenhuizerweg

Het voorlopige bouwplan voor de locatie op de hoek Laan van Osseveld- Veenhuizerweg gaat uit van 32 woningen in de vorm van appartementen. Het gebouw, dat is gesitueerd op het zuidwestelijke deel van het perceel, bestaat uit 9 lagen. De parkeerplaatsen zijn voorzien op maaiveld-niveau. De woningen worden ontsloten op de Vosweide.

De op te richten bebouwing legt een herkenbare relatie met het ten zuiden van de Veenhuizerweg gelegen centrumgebied (Het Fort). Daardoor ontstaat er een evenwichtige markering van de toegang tot de woonwijk Osseveld Oost. Aan de ene kant van de toegangsweg is sprake van de herkenbare bebouwing van het grote woonwinkelcomplex en aan de andere kant is er sprake van een prominent en herkenbaar woongebouw.

Met het realiseren van de bebouwing op de locatie wordt een stedenbouwkundig en architectonisch element toegevoegd aan de Ring van Apeldoorn. Evenals de bebouwing van het Fort is er sprake van het markeren en herkenbaar maken van dit betreffende onderdeel van de Ring en het aanduiden van het front van de woonwijk Osseveld Oost. Met het bouwplan voor de hoek Laan van Osseveld-Veenhuizerweg wordt de toegangsruimte tot de wijk duidelijker ruimtelijk begrensd en herkenbaar. Het hoge gedeelte van het plan is zover mogelijk geplaatst vanaf de bestaande woningen in de directe omgeving.

Vooralsnog is het plan niet ver genoeg gevorderd om een definitieve eindbestemming op te nemen. Daarom is gekozen voor de bestemming Woondoeleinden – uit te werken.

Laan van Osseveld-Deventerstraat

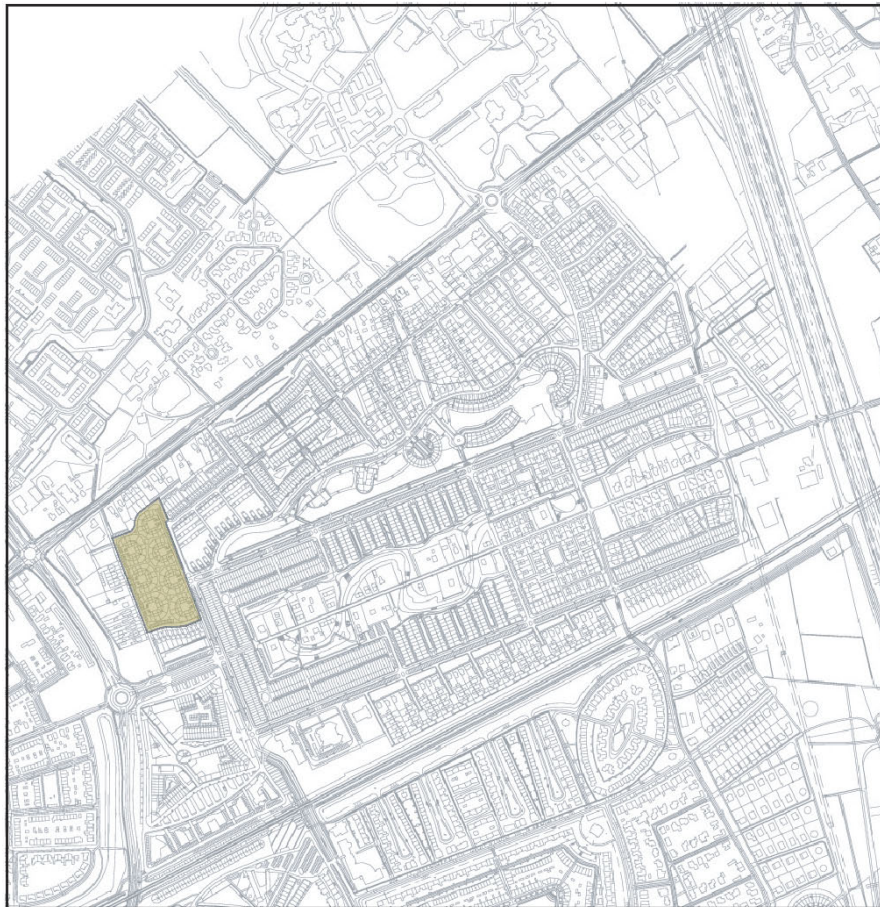
Op de hoek Laan van Osseveld- Deventerstraat is nog een ontwikkelingslocatie aanwezig. Omdat er op dit moment nog niet voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat omtrent de invulling van de locatie is in het bestemmingsplan een bestemmingsregeling opgenomen gebaseerd op de huidige bestaande situatie. Om ontwikkeling mogelijk te maken zal een afzonderlijke planologische procedure moeten worden doorlopen. Invulling van de locatie zal moeten plaatsvinden conform het voorgestane stedenbouwkundige beeld ter plaatse. Dat voorgestane beeld voorziet in bebouwing in de vorm van een “krachtig” element, waarmee een in stedenbouwkundig opzicht goede afronding van de wijk en “presentatie” van de wijk aan de Laan van Osseveld plaatsvindt. De bebouwing dient een markante verschijning te vormen binnen het bebouwingslint aan de Deventerstraat. Met de bebouwing dient aan de Ring van Apeldoorn (Laan van Osseveld) een stedenbouwkundig en architectonisch passend element te worden toegevoegd.

Bij de verdere uitwerking van de plannen en de te voeren procedure (vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 WRO, procedure tot uitwerking ex artikel 11 WRO of herziening) zal met in acht neming van de in voorbereiding zijnde hoogbouwnota van de Gemeente Apeldoorn, een hoogbouweffectrapportage moeten worden opgesteld omdat de plannen (mogelijk) voorzien in bebouwing van meer dan 25 meter hoog.

't Ruisend veld

In deelgebied 't Ruisend veld wordt de overgang vormgegeven tussen de deelgebieden Tussen de eiken, de Waterkamer en de Romantische tuin. Door het radiale verloop van de Deventerstraat en de Veenhuizerweg ontstaat een wigvormig gebied. Voor de landschappelijke typering van dit lager gelegen gebied geldt als leidraad 'het open veld'. Deze openheid wordt benadrukt door de situering van woonblokken in de vrije ruimte.

De noordelijke zijde van 't Ruisend veld wordt gevormd door het grillig verlopende Verlaat, de zuidelijke zijde door de Waterlei en de waterpartij langs de tuinmuur. De woonblokken worden aan de oever van de waterpartij gesitueerd.



'achtertuinen' aan openbaar gebied



voorkanten aan besloten hof

het kruidenveld

Het Kruidenveld

De woningen in het Kruidenveld zijn geprojecteerd rond zeven hoven. De woningen zijn georiënteerd op de hoven. Vanaf de wegen Vosweide en De Ontvangst is doorzicht naar de hoven in mogelijk. De tuinen zijn gesitueerd aan de buitenzijde van de hoven. De tuinen vormen, samen met de kleinschalige groenvoorzieningen op de hoven, het 'kruidenveld'.

Voor de plat afgedekte woningen in het kleinschalige Kruidenveld is het op de koppen (de hoekwoningen) aan de westzijde mogelijk een derde, plat afgedekte bouwlaag te realiseren conform het advies van Kuiper Compagnons.

De woningen in het Kruidenveld manifesteren zich als architectonische en stedenbouwkundige eenheid naar het openbaar gebied, aan de achterzijde van de woningen (zie afbeelding Het Kruidenveld). Ter bescherming van de uitstraling van het Kruidenveld naar het openbaar gebied staat het geldende plan slechts zeer beperkt bijgebouwen toe in de achtertuin van de woningen. Deze beperking van de standaardregeling wordt overgenomen ter waarborging van de uniforme uitstraling van het Kruidenveld. De tuinen aan de achterzijde zijn aangeduid als "tuin". Bebouwing is niet mogelijk. De geldende bouw mogelijkheden in deze tuinen komen overeen met de regels voor vergunningvrij bouwen. Daarmee zijn de bebouwingsmogelijkheden vergelijkbaar met het geldende plan.

Tussen de eiken

Tussen de eiken wordt gekenmerkt door een open structuur van vrijstaande woningen en blokjes van ten hoogste vier woningen. Door het gebied is een lange zichtlijn geprojecteerd die de Terrassen ten oosten van het gebied via de Waterkamer met het Kruidenveld ten westen van het gebied visueel met elkaar verbindt. Ook dienen zichtlijnen naar 't Ruisend veld, ten zuiden van het gebied, te worden gerealiseerd.

De bebouwingstypologie is een voortzetting van de bestaande woningen aan de Deventerstraat. Op deze wijze ontstaat een 'villabos' in de vorm van vrijstaande bebouwing en vrijstaande blokken. Het groene karakter van Tussen de eiken wordt in belangrijke mate bepaald door de privé-tuinen van de woningen. Via continuering van het patroon van eikenlanen en eikenwallen wordt daarnaast de relatie met het bestaande landschap tot stand gebracht. De sfeer van het openbaar gebied refereert aan boslanen. De bomen staan in grasbermen.

De Waterkamer

De Waterkamer verbeeldt het idee van 'ontsnapt' object in de reeks Kasteel (in Woudhuis), het Fort en de Romantische tuin, het symboliseert de 'bron' van de vijver in 't Ruisend veld. De Waterkamer oogt aan de buitenzijde als een groot bouwblok met een eigen gezicht. In de Waterkamer worden woningen rond een hof geprojecteerd. Hiernaast zijn woningen zowel naar de Deventerstraat als naar 't Ruisend veld georiënteerd. Doorzichten door de Waterkamer verbinden het binnengebied met de Deventerstraat en met 't Ruisend veld.

Een deel van de woningen in de Waterkamer is reeds voorzien van een derde bouwlaag. Voor de woningen in de Waterkamer die bestaan uit twee bouwlagen is een derde laag niet wenselijk, vanwege de korte afstand tussen de woningen onderling en vanwege de architectonische samenhang.

De Terrassen

De bebouwing in de terrassen bestaat uit blokjes van tenminste twee aaneengesloten woningen. De woningen vormen een bebouwingsfront langs de Ballustrade. De bebouwing aan de Ballustrade is vormgegeven door rijzige bebouwing met hoge gevels in de rooilijn van de weg. Vanaf de Ballustrade dienen doorzichten naar de achterliggende hoven te worden gerealiseerd.

Het Fort

In het Fort zijn de centrumvoorzieningen voor heel Osseveld- Woudhuis gerealiseerd. Het Fort wordt gevormd door drie grotendeels gesloten bouwblokken met (niet openbaar toegankelijke) binnentuinen. De buitenranden van Fort noord worden als continue wand in vier bouwlagen vormgegeven met hoogteaccenten op de hoeken. Het Fort wordt ingekaderd door groene laanbeplanting waarlangs parkeergelegenheid is gesitueerd. Het winkelgebied ligt rondom een markante toren in zeven bouwlagen ('Donjon'). Het winkelgebied 'opent' zich naar de Laan van Osseveld met een voorplein. Aan het voorplein zijn de winkels gesitueerd.

Aan het spoor kantoorgebouwen (in vier á vijf bouwlagen, westelijk gelegen blok een zesde bouwlaag). Tegen het meest oostelijke kantoorgebouw 'leunt' aan de noord- en

westzijde het medisch centrum in een bouwlaag. De toegang tot de kantoren en het medisch centrum is gescheiden.

Conceptueel is het Fort ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn één geheel (verbonden door een tunnel) onder het spoor voor bus en openbaar vervoer. Hier wordt de voorstadhalte gerealiseerd.

Een deel van het Fort ligt in Woudhuis (ofwel ten zuiden van de spoorlijn, aan de westzijde van de Lage Landen). Het Fort-Zuid is nog in ontwikkeling. Aanwezig is reeds een wijkaccommodatie, scholen en een kinderdagverblijf. De bouwmassa vormt een 'waaier'. Ook de gezamenlijke bouwmassa's van het woonzorgcomplex vormen een 'waaier' met een groen binnengebied, de 'wintertuin'. Door deze beide waaievormen en een rij met vier blokken 'herenhuizen' ontstaat een heel waaievormig gebied.

Als gevolg van een grote behoefte aan woningen met zorgvoorzieningen is besloten om het complex Talma Borgh uit te breiden met 55 zorgappartementen. Met deze uitbreiding kan tevens een groter draagvlak worden geboden voor de in het complex aanwezige voorzieningen.

In de architectonische en stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een voortzetting van de buitenste rooilijnen van het gebouw waardoor de uitbreiding samen met het bestaande gebouw één geheel gaat vormen. Het bestaande binnenterrein krijgt in noordelijke richting een voortzetting.

De locatie direct ten zuiden van het spoor is nog in ontwikkeling. De stedenbouwkundige opzet voor dit plan is als volgt te omschrijven.

De in het Fort Zuid geprojecteerde nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk langs het spoor gebouwd. Daar mee kan aan de zuidzijde van het gebied een groot oppervlak aan groenvoorzieningen worden gerealiseerd. De groenvoorzieningen zijn bedoeld voor bewoners in de directe omgeving en voor omliggende buurten. De groenvoorzieningen kunnen tevens worden benut voor kinderen van de in het gebied opgenomen scholen.

Er zal aan de westzijde een dependance van de Zonnewende worden gerealiseerd (16 lokalen). Voor de oostzijde wordt gedacht aan kantoren.

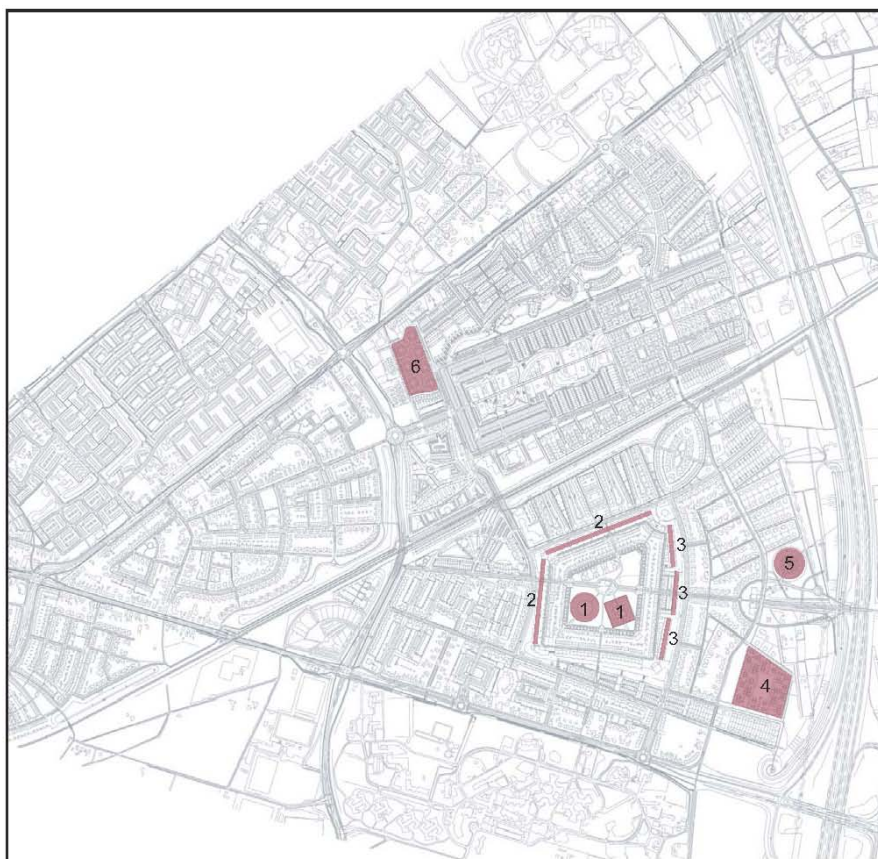
De parkeervoorzieningen in het gebied worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de noord-oosthoek van het plangebied, dus in de buurt van de voorstadhalte, Talma Borgh en het Bolwerk.

In het gebied wordt rekening gehouden met een mogelijke bebouwing langs het spoor aan het plein van de voorstadhalte. De mogelijke bebouwing kan het plein een beschut karakter geven. Aan de nog te realiseren bebouwing wordt de realisatie van de extra benodigde parkeerplaatsen gekoppeld. Het extra aantal kan zowel op eigen terrein als in het openbaargebied worden gerealiseerd.

Deze locatie krijgt de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden (ter plaatse van het schoolgebouw), Gemengde doeleinden (ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw aan het plein van de voorstadhalte), Groenvoorzieningen en Verblijfsgebied.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De uitwerkingsplannen voor Osseveld Oost hebben een gedetailleerd karakter. De geldende rechten worden zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De standaardregeling voldoet voor de vertaling van de bebouwing in Osseveld Oost. Op een aantal plekken wordt een individuele, plat afgedekte derde bouwlaag toegestaan.



- 1: bebouwingseenheden in het kasteel
- 2: noordelijke en westelijke grachtwand het kasteel
- 3: oostelijke grachtwand het kasteel
- 4: kloostertuin
- 5: de burcht
- 6: het kruidenveld

afwijkingen van de standaardregeling

2.5.6 Conclusies stedenbouwkundige analyse

Voor het grootste deel van het plangebied bestaat geen aanleiding om van de standaardregeling af te wijken. Voor de volgende gebieden wordt een bijzondere regeling opgenomen:

1. De bebouwingseenheden binnenin Het Kasteel (zie bijgevoegde afbeelding) profileren zich met de achterzijden van de woningen richting het Kasteelplein. Om aanbouwen en uitbouwen, die het eenduidige beeld van de woningen verstoren, te voorkomen, wordt de bebouwingsgrens strak rond deze woningen gelegd. Daarnaast wordt aan de achterzijden van de woningen de tuinaanduiding opgenomen, om bijgebouwen

- aan de zijde van het Kasteelplein zoveel mogelijk te voorkomen;
2. De buitenschil van het Kasteel grenst aan de noordelijke en aan de westelijke zijde aan water (de 'grachtwand', zie bijgevoegde afbeelding). De woningen in de grachtwand grenzen met de achterzijden aan water en met de voorzijden aan de binnenmuur van het Kasteel. De binnenschil van het Kasteel is een besloten ruimte, die voornamelijk gebruikt wordt door de bewoners. De standaardregeling wordt voor deze woningen omgedraaid: de bebouwingsgrens wordt strak langs de gevel aan het water gelegd, het bebouwingsvlak krijgt de standaarddiepte van 10 m gerekend vanaf het water, aan de voorzijde van de woningen wordt de erfaanduiding opgenomen. Uitbreiding van de woning en bijgebouwen worden op deze wijze toegestaan aan de besloten binnenmuur en niet aan de zijde van het water;
 3. De achtertuinten van de woningen in de buitenschil van het Kasteel aan de oostzijde (zie bijgevoegde afbeelding) grenzen aan openbaar gebied. Voor deze woningen worden de tuin- en erfaanduiding omgedraaid opgenomen: aan de achterzijde van de woningen wordt de tuinaanduiding opgenomen, aan de voorzijde van de woningen de erfaanduiding. Op deze wijze worden bijgebouwen in de achtertuin zoveel mogelijk voorkomen, bijgebouwen worden aan de voorzijde van de woningen (die grenzen aan de binnenmuur) wel toegestaan;
 4. In de Kloostertuin (zie bijgevoegde afbeelding) verspringen de woningen. Om te voorkomen dat bijgebouwen in de achtertuin voor de voorgevel van de aangrenzende woning kunnen worden geplaatst, wordt een strook met de tuinaanduiding zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het perceel opgenomen: voor de eigen voorgevelrooilijn en voor de voorgevelrooilijn van de burens. Daarnaast worden ook de zijtuinen vrijgehouden van bebouwing.
 5. De Burcht (zie bijgevoegde afbeelding) manifesteert zich als een gebouw met eenduidige architectuur richting het openbaar gebied. De woningen worden ontsloten aan de binnenzijde van de Burcht. Aanbouwen en bergingen aan de zichtbare buitenzijde van het complex dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden, hiertoe wordt aan de buitenzijde de tuinaanduiding opgenomen. De binnenzijde van de Burcht is zorgvuldig ontworpen, om ook deze eenduidigheid te waarborgen wordt aan de binnenzijde van de Burcht de huidige situatie vastgelegd;
 6. De woningen in het Kruidenveld profileren zich met de achterzijden eenduidig richting het openbaar gebied. In het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van deze eenduidige uitstraling aan de achterzijde van de woningen de bestemming 'Tuin klasse 2' opgenomen. Binnen deze bestemming wordt slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. In het voorliggende plan wordt dit vertaald naar een 'tuin'aanduiding, waarbinnen op basis van het bestemmingsplan niet gebouwd mag worden, doch onder voorwaarden wel vergunningvrij vergelijkbare bebouwingsmogelijkheden gelden.

2.6 Wonen

2.6.1 *Huidige en toekomstige situatie*

Het gebied heeft primair een woonfunctie. De historische linten worden veelal van oudsher gekenmerkt door een gemengde functie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid op achterterreinen.

Om bedrijvigheid aan huis mogelijk te maken voorziet het bestemmingsplan in een standaard vrijstellingsregeling die bedrijvigheid aan huis mogelijk maakt naast de 'vrije' beroepsuitoefening, onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste is dat de hoofdfunctie van het pand wonen blijft en de bedrijvigheid geen (milieu-) overlast veroorzaakt voor de leefbaarheid en de woonomgeving. Hoogstens 40% van de oppervlakte van de woning mag worden aangewend voor de bedrijvigheid aan huis met een maximum van 50 m² per kavel. Daar waar de bedrijvigheid niet voldoet aan deze regeling voor bedrijvigheid aan huis wordt in het bestemmingsplan een specifieke

bedrijfsbestemming opgenomen (zie paragraaf 2.8 Bedrijven en kantoren).

Bouwmogelijkheden

Standaardregeling

De standaardregeling van de gemeente Apeldoorn wordt in het kader van de 'Inhaalslag actualisering bestemmingsplannen stedelijk gebied' toegepast, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om van de regeling af te wijken.

In het plangebied zijn op veel plekken bijzondere bebouwingsensembles verzeen. Binnen de standaard regeling worden voor deze bebouwingseenheden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Met name daar waar de bebouwing zich profileert naar het openbaar gebied is het belangrijk om de eenheid in het bebouwingsensemble te bewaren. Hiertoe worden op de plankaart de bebouwingsgrens aan de voorzijde van de woningen strak langs de gevel gelegd;
- Daar waar geledingen in de hoogte deel uit maken van het ensemble wordt de hoogte vastgelegd door middel van hoogtescheidingslijnen (voorbeelden zijn de woningen in Het Kasteel en het Schip).

De woonwagens in het plangebied zijn bestemd tot Woondoeleinden met de aanduiding 'woonwagens'. Het maximum aantal woonwagens wordt geregeld door middel van een aanduiding op de plankaart.

Afwijkingen van de standaardregeling

Voor het grootste deel van het plangebied is geen aanleiding om van de standaardregeling af te wijken. Voor gebieden waar woningen zich met de achterzijde profileren naar het openbaar gebied wordt een bijzondere regeling gehanteerd, omdat het onwenselijk is dat hier een rommelig beeld ontstaat als gevolg van het plaatsen van aanbouwen en bijgebouwen. De regeling vloeit voort uit de stedenbouwkundige analyse (zie paragraaf 2.5).

Bijzondere woonvormen

Aan de Schuylenhof staat een dependance van de 's Heeren Loo Zorggroep. In het complex wordt onder begeleiding gewoond. De Schuylenhof 45 t/m 55 wordt specifiek bestemd tot Bijzondere woondoeleinden. Ook in de Energiezone zijn 2 complexen bestemd tot "Bijzondere woondoeleinden". In Osseveld-Oost hebben de nog te realiseren zorgwoningen aan de Waterlei deze specifieke bestemming gekregen.

In wooncomplex in Woudhuis wordt een combinatie van wonen en zorg aangeboden, Talma Borgh wordt eveneens specifiek bestemd tot Bijzondere woondoeleinden.

Als gevolg van een grote behoefte aan woningen met zorgvoorzieningen is besloten om het complex Talma Borgh uit te breiden met 55 zorgappartementen. Deze uitbreiding wordt mogelijk gemaakt met behulp van vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Met deze uitbreiding kan tevens een groter draagvlak worden geboden voor de in het complex aanwezige voorzieningen.

In de architectonische en stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een voortzetting van de buitenste rooilijnen van het gebouw waardoor de uitbreiding samen met het bestaande gebouw één geheel gaat vormen. Het bestaande binnenterrein krijgt in noordelijke richting een voortzetting.

Bevolking

Het plangebied heeft een kenmerkende bevolkingsopbouw van een nieuwe woonwijk: het grote aantal jonge kinderen (leeftijd 0 tot 14 jaar) en het lage aantal 65-plussers. In het plangebied wonen, kortom, veel gezinnen met jonge kinderen. Het geboortecijfer in Osseveld-Woudhuis is ook hoog met 264 geboorten in de drie wijken in 2002, ofwel 16% van de geboorten in de hele stad (64 wijken) in dat jaar (alleen De Maten en Apeldoorn Zuid hadden een hoger geboortecijfer).

Deelgebied *	Leeftijdsofbouw (in procenten)	Totaal		
		0-14	15-64	65 +
				Absolute aantallen
stad Apeldoorn	18	67	15	136.582
Osseveld West	25	67	8	2614
Osseveld Oost	23	72	5	3458
Woudhuis	27	64	9	6074

**Naamgeving van de deelgebieden, zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan. Peildatum 1 januari 2003*

Woningvoorraad

In het onderzoek Apeldoornse wijken bekeken (Apeldoornse wijken bekeken, Delft University Press, 1999 en Woonatlas 2004) is onderzoek gedaan naar de woningvoorraad in Apeldoorn. Apeldoorn Oost, waaronder het plangebied, is de meest recente stadsuitbreiding van Apeldoorn. Uit het onderzoek blijkt dat circa 82% van de woningen in Apeldoorn Oost na 1980 is gebouwd, in Woudhuis en Osseveld Oost is tussen de 80% en 90% van de woningen na 1990 gebouwd. Apeldoorn Oost is een echt woongebied. Het bebouwingstype bestaat voor een groot deel uit suburbane, vaak royale eengezinswoningen. Het grootste deel van de woningen in Oost is grondgebonden (ruim 90%), het aandeel huurwoningen is relatief laag (circa 25%). De bevolkingsopbouw van Apeldoorn Oost behoort tot de meest eenzijdige van Apeldoorn met veel gezinnen met kinderen en weinig alleenstaanden.

Het stadsdeel Oost wordt in de leefbaarheidsmonitor in het onderzoek Apeldoornse wijken bekeken positief beoordeeld. Er is weinig criminaliteit en het gebied is relatief verkeersveilig, met de Laan van Osseveld als barrière voor overstekende fietsers. Als minpunt worden ontbrekende voorzieningen genoemd, waaronder speelvoorzieningen en ruimte voor de oudere jeugd. Vanuit Welgelegen (buiten het plangebied) en Woudhuis komen relatief veel overlastklachten wegens rondhangende jongeren. Aanleg van de parkzone (zie paragraaf 2.4.2) biedt mogelijk een oplossing voor dit probleem.

2.6.2 Ontwikkelingslocaties wonen

Ontwikkelingslocaties

Zoals in het begin van de toelichting is toegelicht omvat het plan een aantal ontwikkelingslocaties. Deze zijn vooral gelegen in de nieuwbouwwijk Osseveld-Oost, waarin de laatste geplande woningen nog worden gebouwd.

Voor de helderheid moet er een onderscheid worden gemaakt in locaties waarvan de procedures (bijna) zijn afgerond en locaties welke op basis van het voorliggende bestemmingsplan zullen worden gebouwd, danwel waarvoor nog een artikel 19, lid 2 WRO procedure wordt gestart.

Ten behoeve van een aantal ontwikkelingslocaties loopt een procedure tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid, 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening danwel is zo'n procedure recent afgerond. Het betreft de projecten:

- Uitbreiding van het verzorgingscomplex Talma Borgh met 55 zorgappartementen en bijbehorende voorzieningen in Woudhuis;
- Bouw 4 woningen aan de Veenhuizerweg tussen nummers 167 en 209 in Osseveld-Oost;

Voor deze projecten wordt in het kader van dit bestemmingsplan volstaan met het opnemen van een passende bestemming. De uitvoerbaarheid van de projecten is reeds bij de vrijstellingsprocedure aangetoond.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende woningbouwontwikkelingen geregeld:

- Appartementencomplex op de hoek Laan van Osseveld/Veenhuizerweg;
- Woningbouw voortkomend uit de inspraak aan de Lupineweg 54 en de Bremweg (perceel Zutphensestraat 141);

- Bijzondere woondoeleinden op de hoek Mansarderhof-Zutphensestraat;
- Wijzigingsmogelijkheden naar wonen (locatie Elisabeth Poststraat en locatie Dennenkamp in Osseveld-west);
- Bouw 2 vrijstaande woningen perceel Deventerstraat 486 in Osseveld-oost.

Deze laatste 2 (potentiële) woningbouwontwikkelingen worden in onderstaande tekst nader toegelicht.

Wijzigingsmogelijkheden naar wonen (locatie Elisabeth Poststraat en locatie Dennenkamp in Osseveld-west)

Het gaat om twee locaties, waarvan op basis van de geldende uit te werken woonbestemming in het plan Osseveld-West 1994, reeds na uitwerking van het plan een woningbouwmogelijkheid lag.

Van deze uitwerkingsmogelijkheid is nooit gebruik gemaakt. De terreinen zijn in gebruik als tuinen bij woningen of zijn niet in gebruik. Onderzoek heeft uitgewezen dat de betreffende eigenaren nog steeds prijs stellen op de handhaving van de (uitgestelde) woonbestemming. Besloten is daarom om voor de locatie in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen.

Onder een aantal voorwaarden zal bij wijziging van het plan woningbouw op deze plaats mogelijk worden gemaakt.

Voor de locaties zijn reeds in 1994 voorwaarden geformuleerd, welke deels overgenomen worden in het voorliggende plan:

- Ter plaatse mogen alleen rijtjes-, dubbele en vrijstaande woningen worden gebouwd (dus geen gestapelde woningen);
- De woningen mochten gebouwd worden tot een maximale goothoogte van 6 m en een maximale hoogte van 10 m;
- Voldaan moest worden aan een parkeernorm van tenminste gemiddeld 1,25 parkeerplaatsen per woning;
- De breedte van de ontsluitende wegen mag niet minder dan 5 m bedragen.

Deze voorwaarden zijn grotendeels overgenomen in het nieuwe plan, met uiteraard een actuele parkeernorm, en aangevuld met de volgende voorwaarden:

- Voor de locatie Elisabeth Poststraat is een maximum van 10 woningen opgenomen, voor de locatie Dennenkamp 12 een maximum van woningen;
- Er voor de locatie Elisabeth Poststraat een verbinding gemaakt wordt tussen de E. Poststraat en de Veenhuizerweg;
- er voor de locatie Dennenkamp een verbinding gemaakt wordt tussen het Elly Hillesumplantsoen en het Betsy Perkhof;
- er geen onevenredige nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en volgens geldende parkeernormen in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- op geen van de gevels van de woningen, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane wettelijke voorkeurswaarde dan wel verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- bodemonderzoek is noodzakelijk;
- de gronden gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid integraal ontwikkeld worden.

Bouw 2 vrijstaande woningen perceel Deventerstraat 486 in Osseveld-oost

Voor het perceel Deventerstraat 486 ligt het verzoek om de vrijstaande woning op het perceel te slopen en te vervangen door twee vrijstaande woningen. Dit verzoek door de gemeente positief beoordeeld en vertaald in het voorliggende bestemmingsplan, en wel om de volgende redenen.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het ontwikkelingsplan voor Osseveld-oost ging uit van het ontwikkelen van een grote woonwijk met handhaving van bestaande kavels en landschappelijke elementen. Ten behoeve van de rechtszekerheid van de betreffende bewoners/eigenaars van een groot aantal bestaande kavels, zijn die kavels in het bestemmingsplan Osseveld-oost

gedetailleerd bestemd. Dat geldt ook voor de kavel Deventerstraat 486.

Bij de verdere ontwikkeling van de woonwijk is, binnen de uit te werken bestemming die aan de Deventerstraat grenst, een groot aantal nieuwe woningen gebouwd, passend binnen de bestaande stedenbouwkundige en architectonische structuur. Zowel ten westen als ten oosten van het desbetreffende rijtje bestaande kavels zijn vrijstaande (en half-vrijstaande) woningen gerealiseerd waarvan de kavelbreedte varieert van 10 tot 17 meter.

De kavel Deventerstraat 486 is 33 m breed (frontbreedte naar de weg). Een splitsing van deze kavel in twee eenheden ten behoeve van de bouw van twee woningen is gerechtvaardigd. Het bestaande stedenbouwkundige patroon blijft gehandhaafd. Ook de kavelgrootte (ca. 800 m² per kavel) is zodanig groot dat de gewenste openheid van dit deel van de Deventerstraat blijft gehandhaafd.

2.6.3 *Conclusies wonen*

- Om bedrijvigheid aan huis mogelijk te maken voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een standaard vrijstellingsregeling die bedrijvigheid aan huis mogelijk maakt, onder bepaalde voorwaarden: hoogstens 40% van de oppervlakte van de woning mag aangewend worden voor de bedrijvigheid aan huis met een maximum van 50 m² per kavel;
- De standaardregeling voor wonen van de gemeente Apeldoorn wordt toegepast (zie hoofdstuk 3 Juridische planopzet, paragraaf 3.3 Wonen), uitzonderingen op de standaardregeling vloeien voort uit de stedenbouwkundige analyse (zie paragraaf 2.5);
- De Schuylenhof 45 t/m 55, twee complexen in de Energiezone, het woonzorgcomplex Talma Borgh inclusief uitbreiding en de woningen aan de Waterlei worden specifiek bestemd tot Bijzondere woondoeleinden.
- Voor de locaties Elisabeth Poststraat en Dennenkamp in Osseveld-west worden wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw opgenomen, met de nodige voorwaarden in de voorschriften.
- Opnemen van het verzoek om twee vrijstaande woningen te bouwen aan de Deventerstraat 486;
- Opnemen van het verzoek om een vrijstaande woning aan de Lupineweg en aan de Bremweg.

2.7 Voorzieningen

2.7.1 *Huidige en toekomstige situatie*

Osseveld-Woudhuis is een echt woongebied, met uitzondering van de voorzieningen in Het Fort, verschillende maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid aan de oude linten en in de bedrijvenzone Osseveld Oost. De huidige en toekomstige situatie ten aanzien van bedrijven en kantoren wordt beschreven in paragraaf 2.8 Het Fort en de maatschappelijke voorzieningen komen aan de orde in deze paragraaf.

Algemeen wordt door de wijkraad een gebrek aan voorzieningen voor de oudere jeugd geconstateerd. Mede hierdoor is het aantal overlastklachten wegens rondhangende jeugd met name in Woudhuis groot. Dit probleem zal naar de verwachting van de wijkraad de komende jaren steeds groter worden door de groter wordende kinderen in het gebied. Waar mogelijk dient daarom in het plangebied ruimte gereserveerd te worden speelvoorzieningen in de openbare ruimte, zoals een trapveld (van 40 bij 60 m), en voor gebouwde voorzieningen. Het bestemmingsplan biedt waar mogelijk ruimte voor een flexibele inrichting van de openbare ruimte. Groene plekken, zoals de groene driehoek nabij de spoorlijn in Woudhuis en de parkzone (zie paragraaf 3.6), krijgen specifiek een groene bestemming.

Het Fort

Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden van een nieuw centrum in Osseveld-Woudhuis is distributieplanologisch onderzoek verricht (BRO, 1993). Dit onderzoek wees uit dat een nieuw centrum, het Fort, een belangrijke verzorgende functie zou krijgen voor Osseveld West, Osseveld Oost en Woudhuis. Het centrum zou moeten bestaan uit een menging van detailhandel, dienstverlening, daghoreca, sociaal-culturele, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen.

In het Fort zijn twee supermarkten, diverse speciaalzaken, een bank, een reisbureau, een videotheek, een kapper, een chinees restaurant en een snackbar gerealiseerd. Nabij het spoor zijn kantoren, sociaal-medische voorzieningen en een school gerealiseerd. Het zuidelijke deel van het Fort (ten zuiden van de spoorlijn) is nog in ontwikkeling. Voor deze locatie zijn de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden, Gemengde doeleinden, Groenvoorzieningen en Verblijfsgebied opgenomen.

Beleid voor de voorzieningen in het Fort is gericht op het handhaven van de aanwezige voorzieningen. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn in het noordelijke deel van het Fort (ten noorden van de spoorlijn) niet aan de orde. Wel is het van belang dat het voorzieningencentrum dynamisch in kan spelen op nieuwe wensen en ontwikkelingen, ten behoeve van een goed functionerend centrum en het voorkomen van leegstand. In het bestemmingsplan wordt daartoe voor de voorzieningen in Het Fort de ruime bestemming Gemengde doeleinden opgenomen. De inhoud van deze bestemming komt overeen met de geldende bestemming Centrumdoeleinden.

Vanaf mei 2005 wordt wekelijks een markt gehouden op Het Fort. De markt heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen

De sociaal-medische voorzieningen in het Fort krijgen een maatschappelijke bestemming. De overige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn: de scholen, het wijkcentrum in Woudhuis (Het Bolwerk), het kinderdagverblijf NL aan de Deventerstraat en De Springplank (locatie voor kinderveerleeskunde) aan de Deventerstraat.

In het plangebied zijn vijf basisscholen gevestigd: De Bundel, Het Woudhuis, De Regenboog-Woudhuis, De Regenboog-Osseveld en De Zonnewende. Op korte termijn is behoefte aan uitbreiding van de scholen (zie ook paragraaf 2.2 Beleidskader, Integraal meerjarenplan huisvesting onderwijs). De Regenboog-Osseveld is tijdelijk gevestigd in kantoorruimte aan de Linie. Er wordt een dislocatie voor de Zonnewende gerealiseerd in Fort-Zuid.

Het multifunctioneel centrum dichtbij de verbinding tussen de wijken Osseveld Oost en Woudhuis omvat een school, een buitenschoolse opvang, een kinderdagverblijf en een gymnastiekzaal. Het geheel wordt gecombineerd met woningen in een woontoren.

Ten behoeve van de realisatie van dit multifunctionele centrum is een (vijfde) herziening van het plan Osseveld Oost opgesteld, waarvan de regeling is overgenomen in het voorliggende plan.

De voorzieningen worden bestemd tot Maatschappelijke doeleinden.

Verspreid in Woudhuis wonen zelfstandig patiënten van de psychiatrische inrichting Groot Schuylenburg. Er is geen aanleiding om deze woonvorm een bijzondere bestemming te geven, de bestemming Woondoeleinden voldoet hiervoor.

Overige voorzieningen

De bestaande horecavestigingen in het plangebied zijn allen gevestigd aan de Deventerstraat: op de hoek van de Deventerstraat en de Zutphenseweg restaurant De Tol, aan de Deventerstraat 256 snackbar Charly en aan de Deventerstraat 510 Indonesisch restaurant Istana Bali. De horecavoorzieningen worden specifiek bestemd

tot Horecadoeleinden.

Aan de Lupineweg is de klootschietvereniging Het Woudhuis gevestigd. De klootschietvereniging wordt bestemd tot Maatschappelijke doeleinden, overeenkomstig de geldende regeling. Ook het toekomstige scoutinggebouw in de parkzone (zie ook paragraaf 2.4.2) wordt bestemd tot Maatschappelijke doeleinden met een specifieke aanduiding 'scouting'.

2.7.2 Conclusies voorzieningen

- Ten behoeve van behoud en ontwikkeling van de voorzieningen in Het Fort worden de voorzieningen bestemd tot Gemengde doeleinden;
- De bestaande horecavestigingen worden bestemd tot Horecadoeleinden;
- De maatschappelijke voorzieningen, waaronder klootschietvereniging Het Woudhuis en het scoutinggebouw in de parkzone, worden bestemd tot Maatschappelijke doeleinden, waarvan de scouting met een specifieke aanduiding 'scouting'.
- Voor het multifunctioneel centrum bij de Zonnewende wordt de bestemmingsregeling overgenomen uit de daarvoor opgestelde herziening van het bestemmingsplan Osseveld- oost.

2.8 Bedrijven en kantoren

2.8.1 Huidige en toekomstige situatie

Osseveld-Woudhuis is hoofdzakelijk een woongebied. Kantoren beperken zich tot Het Fort en een accountantskantoor aan de Deventerstraat. Deze kantoren worden specifiek bestemd tot Kantoordoeleinden. In verband met de behoefte is voor de kantoren in het Fort (gelegen aan de noordzijde van de voorstadhalte) tevens de mogelijkheid opgenomen om op de begane grond maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

Bedrijvigheid komt op enkele plekken in de oude linten (aan de Deventerstraat, de Zutphensestraat, de Osseveldweg en de Veenhuizerweg) voor en in de bedrijvenzone tussen Osseveld Oost en de A50.

Bedrijvigheid in de linten

De bedrijvigheid in de linten is gevestigd in de nabijheid van woningen. Het betreft historisch gegroeide situaties en veelal kleinschalige bedrijven die zijn ingepast in de nieuwe woonwijk. In principe worden in het bestemmingsplan de geldende rechten overgenomen. Een bedrijfsbestemming is echter alleen aan de orde wanneer de bedrijvigheid niet past binnen de gebruikelijke vrijstelling voor bedrijvigheid aan huis (zie paragraaf 2.6 Wonen). Op basis van een functie-inventarisatie is in beeld gebracht aan welke bedrijven de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt toegekend. Voor de overige percelen geldt dat hier geen bedrijvigheid (zichtbaar) plaats vindt of dat de bedrijvigheid past binnen de regeling voor bedrijvigheid aan huis.

Voor de combinatie van wonen en werken vindt het wonen plaats aan de voorzijde (langs de straat) en speelt de bedrijvigheid zich af op het achtererf. Deze situaties worden specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan om te voorkomen dat bedrijvigheid zich zal gaan presenteren aan de straat.

De combinatie van wonen en bedrijvigheid leidt in de praktijk soms tot overlastsituaties. Het blijft een kwetsbare situatie: wonen en bedrijven zo dicht op elkaar. Daarbij is de aard en (milieu-) overlast van het bedrijf natuurlijk van groot belang. Bedrijven in milieucategorie 1 worden als goed passend in de woonomgeving beschouwd. Lichte bedrijvigheid in deze milieucategorie wordt binnen de bedrijfsbestemming rechtstreeks toegestaan. Bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën op korte afstand van woningen wordt specifiek bestemd om te voorkomen dat ter plaatse bedrijven ontstaan welke mogelijk (meer) hinder kunnen veroorzaken in de woonomgeving. Bij vertrek van het ter

plekke gevestigde bedrijf zijn, behalve het huidige bedrijfstype, ook lichte bedrijven (in milieucategorie 1) toegestaan. De volgende bedrijven zijn voorzien van een nadere codering:

Straatnaam	Nr	Bedrijf	Sbi-code	Aanduiding op plankaart
Dennekamp	1-3	Autohandel en -werkplaats	501, 502, 504	a
Deventerstraat	210	autorijsschool	8041	ar
Deventerstraat	356 (noordelijk deel)	Autohandel en -werkplaats	501, 502, 504	a
Deventerstraat	390	Autohandel en -werkplaats	501	a
Deventerstraat	422	Bouwbedrijf	45	b
Osseveldweg	29	groothandel in bloemen	5122 (maximaal categorie 2 bedrijf toegestaan)	g
Veenhuizerweg	73	Kermisexploitant	714	k
Veenhuizerweg	83	Opslag ten behoeve van kunststofverwerking en betonrenovatie	45 (maximaal categorie 2 bedrijf toegestaan)	kv
Zuthpensestraat	65	parketvloerbedrijf	5211	p
Zuthpensestraat	111	Autohandel en -werkplaats	501	a

Het bedrijventerrein Osseveld Oost

In het ontwikkelingsplan Osseveld-Oost (1994) werd aangegeven dat in Apeldoorn grote behoefte bestaat aan kleinschalige bedrijventerreinen die passen in de nabijheid van woongebied. De zone aan de oostzijde van Osseveld-Oost, tussen het woongebied en de A50, is van oudsher in gebruik door agrarische en deels ook niet-agrarische bedrijven. De zone is in ontwikkelingsplan Osseveld-Oost en in bestemmingsplan Osseveld Oost aangemerkt als bedrijvenzone. Een deel van de zone is mede bestemd voor agrarisch gebruik ten behoeve van de bestaande (deels agrarische) bedrijven. Uitgangspunt voor de invulling van het bedrijventerrein is dat de bedrijven geen overlast mogen veroorzaken op het woongebied.

Vanwege de aanwezigheid van diverse bijzondere regelingen (o.a. vanwege de aanwezigheid van een aspergekwakerij) is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een specifieke bestemming 'Bedrijventerrein' voor het bedrijventerrein Osseveld-oost.

Milieuzonering

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zodanig situeren van functies dat deze met elkaar in evenwicht zijn. Milieubelastende en milieugevoelige functies worden met elkaar in evenwicht gebracht door een zodanige onderlinge afstand te bepalen, dat zij op een aanvaardbare wijze naast elkaar kunnen bestaan. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Het bepalen van die afstanden wordt milieuzonering genoemd. Voor de bedrijvenzone Osseveld-Oost wordt in principe de geldende regeling overgenomen. In de regeling worden op korte afstand van de woonwijk Osseveld-Oost slechts bedrijven in milieucategorie 1 van de Lijst van toegelaten bedrijfstypen toegestaan, op grotere afstand van de woonwijk worden met recht bedrijven in een zwaardere milieucategorie toegestaan. Bijzonder in de regeling is het onderscheid in twee soorten bedrijven in milieucategorie 3, namelijk bedrijven met een maximale afstand van 50 m tot gevoelige functies (zoals wonen) en bedrijven met een maximale afstand van 100 m tot gevoelige functies.

De milieuzonering uit de geldende regeling is voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein overgenomen op de plankaart en in de voorschriften. Voor het zuidelijk deel is de milieuzonering tijdens de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan aangepast.

Aanpassing milieuzonering zuidelijk deel

Door het College van B & W is inmiddels besloten om de geldende milieuzone 3 voor het deel van het bedrijventerrein ten zuiden van de aspergekwekerij te schrappen en dus uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toe te staan. Gebleken is namelijk dat de vraag naar kavels op het bedrijfsterrein met name afkomstig is van bedrijven die vallen onder categorie 1 en 2, die willen beschikken over een kavel met bedrijfswoning. Het geldende bestemmingsplan laat in het geldende plan in milieuzone 3 alleen een bedrijfswoning toe nadat er een vrijstelling is verleend. Aan deze vrijstelling zijn onder andere de voorwaarden verbonden dat voor de woningbouw geen milieuhygenische belemmeringen mogen bestaan in verband met door derden uitgevoerde bedrijfsactiviteiten en dat de gebruiksmogelijkheden van naburige gronden niet onevenredig mogen worden aangetast. Deze voorwaarden kunnen er toe leiden dat thans niet op elke kavel een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

Het gaat om het zuidelijke deel van het bedrijventerrein, waar nog circa 15 uit te geven kavels aanwezig zijn. Het noordelijke deel is volledig als zodanig in gebruik.

Hoewel het uit milieuhygienisch oogpunt niet noodzakelijk is om zone 3 te schrappen. Ook met het in stand houden van deze zone blijft er sprake van een voldoende inpassing ten opzichte van de woningen in de omgeving. Echter vanuit de markt bestaat de behoefte naar kavels voor lichte vormen van bedrijvigheid met een bedrijfswoning. Een dergelijke aanpassing heeft daarmee ook een positief effect op de invloed van het bedrijventerrein op de (woon)omgeving.

2.8.2 Conclusies bedrijven en kantoren

- De bestaande kantoren worden bestemd tot Kantoordoeleinden;
- De bestaande bedrijven in het plangebied worden bestemd tot Bedrijfsdoeleinden, met recht zijn hier bedrijven toegestaan in milieucategorie 1. Voor zwaardere bedrijvigheid wordt een nadere aanduiding opgenomen;
- Combinaties van wonen en werken worden vastgelegd: de bestemming Woondoeleinden aan de straatzijde en de bestemming Bedrijfsdoeleinden op het achtererf;
- De bedrijvenzone Osseveld-Oost wordt geregeld in de specifieke bestemming "Bedrijventerrein". De geldende milieuzonering van het noordelijke deel wordt vertaald op de plankaart, de milieuzonering voor het zuidelijk deel wordt aangepast.

2.9 Milieuaspecten

2.9.1 Algemeen

Het plangebied Osseveld-Woudhuis wordt omringd door doorgaande wegen, waaronder rijksweg A50, en doorsneden door een spoorlijn. Geluidsaspecten, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn daarom belangrijke aandachtspunten. Ook de in acht te nemen afstanden tot hoogspanningsleidingen, rioolpersleidingen en gastransportleidingen zijn van belang.

In de vorige paragrafen zijn een aantal ontwikkelingslocaties beschreven. Voor deze ontwikkelingslocaties zijn diverse milieuonderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken worden in deze milieuparagraaf beschreven.

Ten behoeve van een aantal ontwikkelingslocaties loopt een procedure tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid, 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening danwel is zo'n procedure recent afgerond. Het betreft de projecten:

- Uitbreiding van het verzorgingscomplex Talma Borgh met 55 zorgappartementen en bijbehorende voorzieningen in Woudhuis;
- Bouw 4 woningen aan de Veenhuizerweg tussen nummers 167 en 209 in Osseveld-Oost;
- Scoutinggebouw Woudhuis-oost.

Voor deze projecten wordt in het kader van dit bestemmingsplan volstaan met het

opnemen van een passende bestemming. De uitvoerbaarheid van de projecten is reeds bij de vrijstellingsprocedure aangetoond.

De volgende ontwikkelingen, gesorteerd naar de 3 verschillende wijken, zijn onderzocht:
Osseveld-west

- Wijzigingsmogelijkheden naar wonen (2 locaties Elisabeth Poststraat en Dennenkamp in Osseveld-west.

Woudhuis

- Bijzondere woondoeleinden Mansardenhof-Zutphensestraat;
- Zonnewende II (Fort Zuid);
- Lupineweg 54;
- Bremweg.

Osseveld-oost

- Toestaan van extra (3^e) bouwlaag op een aantal woningen in Osseveld -Oost;
- Bouw 2 woningen perceel Deventerstraat 486 in Osseveld-oost;
- Appartementencomplex op de hoek Laan van Osseveld-Veenhuizerweg;

Het geldende bestemmingsplan voor Osseveld-Oost bevat de mogelijkheid voor de bouw van diverse bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Osseveld-Oost. Het nieuwe bestemmingsplan laat 15 nieuwe bedrijfswoningen toe. Voor deze bedrijfswoningen zijn actuele onderzoeken uitgevoerd.

2.9.2 *Bodembescherming*

Algemeen

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. In de Handreiking bestemmingsplannen (Van streekplan naar bestemmingsplan, december 2002) hebben gedeputeerde staten aangegeven in welke gevallen bodemonderzoek vereist is en aan welke eisen het onderzoek moet voldoen. Eén van de vereisten is dat bodemonderzoeken niet meer dan 5 jaar oud mogen zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan.

Voor de wijzigingsmogelijkheden naar wonen (2 locaties Elisabeth Poststraat en Dennenkamp) in het bestemmingsplan is het verrichten van bodemonderzoek opgenomen als één van de voorwaarden voor wijziging.

Voor de overige locaties zijn enkele bodemonderzoeken verricht.

Bodem: Deventerstraat 486

In de rapportage van april 2006, opgesteld door adviesbureau Boluwa & Partner BV, zijn de resultaten van het bodemonderzoek (vooronderzoek op basisniveau en verkennend bodemonderzoek (kenmerk 06056) weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem.

De resultaten van het bodemonderzoek geven aan dat de bovengrond licht verontreinigd

is met lood en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

Op basis van de milieuhygiënische resultaten is de locatie geschikt voor de beoogde gebruik 'wonen met tuin'.

Bodem: bedrijfswoningen bedrijventerrein Osseveld-Oost

Ter plaatse van het bedrijventerrein zijn van 2001 tot en met 2003 reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken beslaan circa 95% van het terrein. Een destijds geconstateerde asbestverontreiniging is inmiddels gesaneerd. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein met bedrijfswoningen.

Bodem: Bremweg (perceel Zutphensestraat 141)

In januari 2008 is door het adviesbureau Hunneman Milieu-Advies een vooronderzoek op basisniveau en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 20071170/la/sh, januari 2008).

Uit het vooronderzoek en het veldwerk bleek dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem. De resultaten van het bodemonderzoek geven aan dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. De ondergrond is niet verontreinigd voor de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor een bestemmingsplanwijziging.

Locatie Bremweg naast 4

Op basis van het historisch bodembestand, bedrijven/tankenbestand en bodeminformatiesysteem is de locatie naast Bremweg 4 (kadastraal perceel APD01-M-08376) onverdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de bestemmingswijziging is een bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieuadvies (kenmerk 2007389/wo/sh), d.d. mei 2007. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw op dit perceel.

Bodem: Lupineweg 54

In de rapportage d.d. 15 augustus 2007 opgesteld door adviesbureau Koch zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven (kenmerk 070749507). Hieruit blijkt dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem.

De resultaten van het bodemonderzoek geven aan dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK en zink. De ondergrond is niet verontreinigd voor de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor een bestemmingsplanwijziging.

Bodem: Het Fort Zuid

In de rapportage d.d. 21 juni 2007, opgesteld door Oranjewoud, rapportnummer:174603, zijn de resultaten van het bodemonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat in de bovengrond geen verhoogde concentraties aan stoffen (inclusief asbest) zijn aangetoond. In de ondergrond is in een mengmonster een sterk verhoogde concentratie (net boven de interventiewaarde) aan arseen gemeten. Er is een risico-analyse uitgevoerd voor het toekomstig gebruik. Uit deze analyse blijkt dat er geen risico's voor de volksgezondheid optreden. Er zijn in het verleden geen bedrijfsactiviteiten geweest die de arseen verontreiniging hebben kunnen veroorzaken. In dit geval wordt het arseen beschouwd als van nature aanwezig in bodem.

In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan nikkel en arseen gemeten. Er is een risico-analyse uitgevoerd op de aangetoonde concentraties. Uit deze analyse blijkt dat er geen risico's voor de volksgezondheid optreden. Op basis van het bodemonderzoek is de locatie geschikt voor het beoogde doel.

Bodem: Mansardenhof/Zutphensestraat

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd op de locatie:

1. Verkennend onderzoek Zutphensestraat 115. De Klinker, kenmerk 990924ZA.510, 29 oktober 1999;
2. Verkennend bodemonderzoek Zutphensestraat 121. De Klinker, kenmerk 001121ZA.510, 19 december 2000;
3. Verkennend en nader onderzoek Zutphensestraat 115 en naast 121. De Klinker, kenmerk 060712ZA.510, 9 augustus 2006;
4. Verkennend asbestonderzoek Zutphensestraat naast 121. De Klinker, kenmerk 060825ZA.520, 19 september 2006;
5. Nader onderzoek Zutphensestraat achter 115. De Klinker, kenmerk 061030ZA.310, 4 december 2006.

De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken geven het volgende aan:

- De bovengrond van deellocatie Zutphensestraat 115 is matig verontreinigd met lood en zink. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming en derhalve geen saneringsverplichting;
- Een puinverharding op locatie Zutphensestraat 121 is sterk verontreinigd met asbest;
- Voor het overige deel van de planlocatie is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie, PAK, cadmium, koper en lood. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, zink en aromaten.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor een bestemmingsplanwijziging.

De asbesthoudende puinverharding dient conform het Besluit asbestwegen wms gesaneerd te worden.

Bodem: Laan van Osseveld/Veenhuizerweg

Ter plaatse van het projectgebied Laan van Osseveld-Veenhuizerweg hebben geen direct aanwijsbare bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door het adviesbureau Verhoeve Milieu Oost BV. Uit de rapportage "Gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek Veenhuizerweg/Laan van Osseveld", d.d 30 september 2003, rapportnummer 453090, blijkt het volgende.

In de bovengrond zijn her en der sporen van puin aangetroffen. De bovengrond is niet tot licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Zowel zintuiglijk als analytisch is asbest niet aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aan stoffen gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en arseen. Op grond van deze resultaten is de kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel van woningbouw.

2.9.3 Wet geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeer van verkeerswegen en een spoorlijn. Derhalve worden wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï beschouwd.

Wegverkeerslawaaï

Algemeen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

Wegen gelegen binnen een tot woonerf bestemd gebied;

Wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Alle wegen in de wijk Osseveld-Woudhuis zijn 30 km/u wegen en zijn daarmee niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. De omliggende wegen zijn echter wel gezoneerd. Het betreft voor wegverkeer de Zutphensestraat, Deventerstraat, Laan van Osseveld, Laan van Zevenhuizen en de A50. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en of het een binnen- of buitenstedelijke weg is. De Zutphensestraat, Deventerstraat, Laan van Osseveld en Laan van Zevenhuizen zijn binnenstedelijke wegen met twee rijstroken. De zone is daarmee 200 meter. De A50 is een buitenstedelijke weg met vier rijstroken, waarmee de zone 400 meter bedraagt.

Voor de geprojecteerde woningbouw ter plaatse dient akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting plaats te vinden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde (zie onderstaande tabel) kan een hogere grenswaarde aangevraagd worden bij Burgemeester en Wethouders. De voorwaarde die de gemeente Apeldoorn hiervoor stelt, is dat er een ontheffingsgrond aanwezig is, zoals die gold in de Wet geluidhinder van voor 1 januari 2007.

Tabel Grenswaarden verkeerslawaai (Lden, incl. aftrek ex. art. 110g Wgh*)

Situatie:	Voorkeurs-grens waarde	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting binnen
Nieuwe geluidsgevoelige objecten gelegen in stedelijk gebied t.g.v. wegverkeer	48 dB	63 dB	verschilt per type bebouwing
Nieuwe geluidsgevoelige objecten gelegen in buitenstedelijk gebied t.g.v. wegverkeer	48 dB	53 dB	verschilt per type bebouwing
Nieuwe geluidsgevoelige objecten t.g.v. spoorwegverkeer	55 dB	68 dB	verschilt per type bebouwing

* De wet gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt. Daarom mag, voordat er getoetst wordt, van de berekende geluidsbelastingen 5 dB worden afgetrokken als het om verkeer gaat dat met een toegestane snelheid van minder dan 70 km/u rijdt en 2 dB voor verkeer met een toegestane snelheid van 70 km/u of meer (zie artikel 110g in de Wet geluidhinder en artikel 6 in het RMW2002).

Voor enkele locaties zijn de Hogere grenswaarden onder de oude Wet geluidhinder (van voor 2007) aangevraagd. Voor de voorwaarden volgens deze wet wordt verwezen naar de bijlage Voorwaarden oude Wet geluidhinder.

Onderzoeksresultaten

Locatie Bremweg

In de rapportage d.d. 13 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De woningen liggen binnen de geluidszone van de Zutphensestraat. De Bremweg is niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder, omdat dit een 30 km/u weg is. De geluidsbelasting ten gevolge van beide wegen op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is bepaald voor 2017. Ten gevolge van de Zutphensestraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen overschreden op de woning ten oosten van Zutphensestraat 141. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. De woning ten noorden van Bremweg 4 kan dus zonder problemen in het kader van de Wgh

gerealiseerd worden. Realisatie van de woning ten oosten van Zutphensestraat 141 is mogelijk indien de aangevraagde hogere grenswaarden worden vastgesteld. Bronmaatregelen en afscherming worden reeds toegepast. De hogere grenswaarden kunnen verleend worden op grond van het opvullen van een open gat tussen de bestaande bebouwing.

Ten gevolge van de 30 km/u weg, de Bremweg, wordt de voorkeursgrenswaarde ook overschreden. Aangezien deze weg niet gezoneerd is, zijn er geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Een geluidsbelasting van 50 dB staat een goede ruimtelijke ordening ook niet in de weg, aangezien dit een normale geluidsbelasting is voor een situatie in een grote stad.

Locatie Dennenkamp

In de rapportage d.d. 7 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De woningen aan de Dennenkamp worden omgeven door de Deventerstraat, Laan van Osseveld, Laan van Zevenhuizen en Dennenkamp. Alleen de Dennenkamp is niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder, omdat dit een 30 km/u weg is. De geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is bepaald voor 2017. Ten gevolge van de Deventerstraat, Laan van Osseveld en Laan van Zevenhuizen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden. Realisatie kan daarmee zonder problemen in het kader van de Wet geluidhinder plaatsvinden. Ten gevolge van de 30 km/u weg, de Dennenkamp, wordt de 48 dB wel overschreden. Aangezien deze weg niet gezoneerd is, zijn er geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Een geluidsbelasting van 56 dB staat een goede ruimtelijke ordening ook niet in de weg, aangezien dit een normale geluidsbelasting is voor een situatie in een grote stad.

Deventerstraat 486

In de rapportage d.d. 9 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De nieuwbouw grenst aan de in het kader van de Wgh gezoneerde Deventerstraat. De geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde weg op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is bepaald voor 2017.

Voor de nieuwbouw wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale grenswaarde wordt echter niet overschreden. Realisatie van de woningen is mogelijk indien de aangevraagde hogere grenswaarden worden vastgesteld. Bronmaatregelen en afscherming zijn niet afdoende om de geluidsbelasting terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde. De hogere grenswaarden kunnen verleend worden op grond van "het opvullen van een open gat tussen de bestaande bebouwing".

Locatie Laan van Osseveld-Veenhuizerweg

In de rapportage "Milieu-onderzoek; hoek Laan van Osseveld - Veenhuizerweg" d.d. 9 augustus 2006 (werknummer 111.002.12), opgesteld door KuiperCompagnons, is de geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend volgens de oude Wet geluidhinder (van voor 1 januari 2007). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van alle appartementen overschreden wordt als gevolg van het verkeer op de Laan van Osseveld. Realisatie van de woningen is mogelijk indien de hogere grenswaarden worden vastgesteld. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB(A). In deze situatie wordt het wegdek op de Laan van Osseveld binnen 10 jaar vervangen door een dunne deklaag type 2 verharding. De maximaal mogelijk te verlenen hogere grenswaarde van 65 dB(A) wordt op geen enkele woning overschreden. De procedure tot het verkrijgen van een hogere grenswaarde is, op basis van de oude Wet geluidhinder gestart. Het verzoek tot een hogere grenswaarde heeft met ingang van 2 april 2007 ter visie gelegen.

De geluidsbelastingen als gevolg van het verkeer op de Veenhuizerweg en Vosweide

bedraagt maximaal 52 dB(A). Omdat, zoals reeds vermeld, het 30 km/u wegen betreft zonder onderzoekszone is het niet nodig voor deze woningen een hogere grenswaarde aan te vragen. Wel dient bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering van de gevel rekening te worden gehouden met de optredende gevelbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

Derde bouwlaag Osseveld-Oost

In de rapportage d.d. 9 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende (spoor)wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

Voor een aantal woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Er wordt echter voor alle woningen aan de maximale grenswaarde voldaan. Realisatie van de derde bouwlaag voor de woningen met een overschrijding van de grenswaarde is mogelijk indien hogere grenswaarden worden aangevraagd en vastgesteld. Een aanvraag is ingediend. Bronmaatregelen en afscherming zijn financieel gezien namelijk niet wenselijk. De hogere grenswaarden kunnen verleend worden op grond van het ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grondgebondenheid.

Bedrijfswoningen bedrijventerrein Osseveld-Oost

In de rapportage d.d. 9 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend volgens de oude Wet geluidhinder (van voor 1 januari 2007). Hieruit blijkt het volgende.

Ten gevolge van de Deventerstraat ligt de voorkeursgrenswaardecontour op 1,5 en 4,5 meter hoogte ver buiten het geplande bedrijventerrein. Ten gevolge van de Deventerstraat wordt er dus voldaan aan de eisen uit de Wgh en kunnen woningen met twee bouwlagen gerealiseerd worden.

Ten gevolge van de A50 ligt op 1,5 en 4,5 meter hoogte het gehele gebied binnen de voorkeursgrenswaardecontour. Op 1,5 meter hoogte ligt het gebied buiten de maximale grenswaardecontour. Op 4,5 meter hoogte ligt het gebied gedeeltelijk binnen de maximale grenswaardecontour. In het gedeelte dat binnen deze maximale grenswaardecontour ligt, is woningbouw met twee bouwlagen niet mogelijk, tenzij er bij realisatie van bedrijven en woningen voor voldoende afscherming wordt gezorgd of gevels doof of blind worden uitgevoerd.

Voor de gedeelten die binnen de voorkeursgrenswaardecontour liggen, maar buiten de maximale grenswaardecontour is woningbouw wel mogelijk indien de aangevraagde hogere grenswaarden worden vastgesteld. Bronmaatregelen zijn niet effectief en afscherming is financieel gezien niet wenselijk. De hogere grenswaarden zijn voor 1 april 2007 verleend, op basis van de oude Wet geluidhinder (besluit van gedeputeerde staten van Gelderland, d.d. 3 april 2006, kenmerk 2006-004444). In de aanvraag bedraagt de hogere grenswaarde 55 dB(A) aangezien de woningen langs de 55 dB(A) contourlijn gerealiseerd zullen worden. De hogere grenswaarde is verleend op grond van "noodzakelijkheid om redenen van bedrijfsgebondenheid".

Locatie Lupineweg 54

In de rapportage d.d. 13 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De nieuw te realiseren woning ligt aan de Lupineweg die niet gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder (30 km/u weg). De woning ligt wel binnen de geluidszone van de rijksweg A50. De geluidsbelasting ten gevolge van beide wegen op de nieuwe geluidsgevoelige bestemming is bepaald voor 2017.

Ten gevolge van de A50 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Realisatie kan daarmee zonder problemen in het kader van de Wet geluidhinder plaatsvinden.

Ten gevolge van de 30 km/u wegen wordt de voorkeursgrenswaarde ook niet overschreden. Een dergelijk lage geluidsbelasting staat een goede ruimtelijke ordening dan ook niet in de weg.

Locatie E. Poststraat

In de rapportage d.d. 9 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De woningen aan de Elisabeth Poststraat worden omgeven door de Deventerstraat, Elisabeth Poststraat, Osseveldweg en Veenhuizerweg. Alleen de Deventerstraat is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen zijn niet gezoneerd omdat dit 30 km/u wegen zijn. De geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde weg op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is bepaald voor 2017.

Ten gevolge van de Deventerstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden. Realisatie kan daarmee zonder problemen in het kader van de Wet geluidhinder plaatsvinden.

Ten gevolge van de 30 km/u wegen wordt de voorkeursgrenswaarde ook nergens overschreden. Een dergelijk lage geluidsbelasting staat een goede ruimtelijke ordening dan ook niet in de weg.

Zonnewende II (Het Fort Zuid)

In de rapportage d.d. 21 maart 2007, Gemeente Apeldoorn Bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis Milieu-onderzoek, opgesteld door KuiperCompagnons (werknummer 111.451.74), is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

Als gevolg van het wegverkeer op de route Laan van Zevenhuizen – Laan van Osseveld wordt de grenswaarde van 48dB overschreden met 1 dB. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Woudhuizerallee (een 30 km-weg) bedraagt maximaal 41 dB, en ligt ruim onder de voorkeursgrenswaarde.

Door de geplande heuvel tussen deze route en het schoolgebouw hoger te maken en meer richting het spoor uit te breiden is het mogelijk om de geluidsbelasting onder de grenswaarde te krijgen. Zodoende is het aanvragen van een hogere waarde t.g.v. wegverkeer niet noodzakelijk. De geluidsbelasting is bepaald voor 2017. Voor het overige wordt in Fort-Zuid geen geluidgevoelige bebouwing gerealiseerd.

Locatie Mansardehof/Zutphensestraat

In de rapportage d.d. 16 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De woningen liggen binnen de geluidszone van de Zutphensestraat. De Mansardehof is niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder, omdat dit een 30 km/u weg is. De geluidsbelasting ten gevolge van beide wegen op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is bepaald voor 2017.

Ten gevolge van de Zutphensestraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op beide gebouwen overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Realisatie van de zorgappartementen is mogelijk indien hogere grenswaarden worden aangevraagd en vastgesteld. De aanvraag hogere grenswaarde is ingediend. Bronmaatregelen en afscherming worden reeds toegepast. De hogere grenswaarden kunnen verleend worden op grond van dat gebouw Blok A een open gat tussen bestaande bebouwing opvult en Blok B bestaande bebouwing vervangt.

Ten gevolge van de 30 km/u weg, de Mansardehof, wordt de voorkeursgrenswaarde ook overschreden. Aangezien deze weg niet gezoneerd is, zijn er geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Een geluidsbelasting van 53 dB staat een goede ruimtelijke ordening niet in de weg, aangezien dit een normale geluidsbelasting is voor een situatie in een grote stad.

Spoorweglawaaï

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben spoorlijnen van rechtswege een geluidzone. Het traject Apeldoorn-Deventer heeft zo'n geluidzone. De geluidzone bedraagt 300 meter. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft

op gronden binnen zo'n geluidzone moeten terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) de grenswaarden uit de Wgh in acht genomen worden. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting. Voor spoorwegen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Op basis van een aantal criteria kan een hogere waarde vastgesteld worden door de Burgemeester en Wethouders, die 68 dB niet te boven mag gaan.

Onderzoeksresultaten

Zonnewende II (Het Fort Zuid)

In de rapportage d.d. 21 maart 2007, Gemeente Apeldoorn Bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis Milieu-onderzoek, opgesteld door KuiperCompagnons (werknummer 111.451.74), is de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorweg Apeldoorn-Deventer berekend. De geluidsbelasting is bepaald voor 2017. Hieruit blijkt het volgende.

Ten gevolge van de spoorlijn Apeldoorn-Deventer wordt aan de noord-, oost- en westgevel van het schoolgebouw de (voorkeurs)grenswaarde van 53 dB overschreden. Op de tweede bouwlaag van de noord gevel wordt zelfs de maximale ontheffingswaarde van 68 dB overschreden met maximaal 2 dB. De maximaal geluidsbelasting op respectievelijk de west gevel en de oost gevel bedragen 62dB en 64dB. Aan de zuid gevel word de voorkeursgrenswaarde van 53 dB niet overschreden.

Als om redenen van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, maatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn om de geluidsbelasting, als gevolg van het railverkeer, te reduceren om het geluidsniveau onder de grenswaarde te krijgen onvoldoende doeltreffend zal zijn, is het mogelijk om een hogere (grens)waarde vast te stellen. Een aanvraag hiervoor is ingediend. Ontheffingsgrond hiervoor is het 'opvullen van een open gat tussen bestaande bebouwing'.

Uit het eerder opgestelde akoestisch onderzoek voor het verzorgingscomplex "Talma Borgh" komt naar voren dat er erg hoge schermen geplaatst moeten worden om de geluidsbelasting onder de grenswaarde te brengen. Het toepassen van schermen om het geluidsniveau naar beneden te brengen stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard.

Door de noordgevel op de tweede verdieping als een "dove gevel" uit te voeren, is het mogelijk om voor de rest van het schoolgebouw een hogere waarde aan te vragen. Onder een "dove gevel" wordt, volgens artikel 1b, lid 5 (gewijzigde) Wgh, verstaan:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Indien deze hogere waarde wordt vastgesteld, dienen voor wat betreft de geluidswering van de gevels zonodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de school bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 28 dB(A) voor theorielokalen en 33 dB(A) voor theorievaklokalen (artikel 3, lid 1 Bouwbesluit).

Voor het overige wordt geen geluidgevoelige bebouwing in Fort-Zuid gerealiseerd.

Derde bouwlaag Osseveld-Oost

Zie het gestelde onder wegverkeerslawaaï.

Hogere grenswaarden

Op 3 april 2006 (kenm. 2006-004444) is door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde verleend voor 15 bedrijfswoningen op bedrijventerrein Osseveld-Oost.

Op 26 juli 2007 (kenm. 2007-008777) is door Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde verleend voor 32 woningen op de locatie Laan van Osseveld-Veenhuizerweg.

Op 28 september 2007 (kenm. 20845) is door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde verleend voor de plannen Deventerstraat 486, Zutphensestraat 141, Mansarderhof/Zutphensestraat, 3e bouwlaag woningen Osseveld-Oost, en Zonnewende II.

2.9.4 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk2005) betreft een algemene maatregel van bestuur waarmee de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen wordt geïmplementeerd. Het Besluit kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. Het Besluit heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het autoverkeer. Met de in het Besluit opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van o.a. de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

Luchtkwaliteit: wijzigingsbevoegdheid naar wonen locatie Elisabeth Poststraat

In de rapportage d.d. 9 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De te verwachten concentraties voor 2007, 2010 en 2017 voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, fijn stof, koolmonoxide en benzeen zijn in dit onderzoek bepaald en getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005:

- de te verwachten jaargemiddelde concentraties voor 2007, 2010 en 2017 voldoen aan alle grenswaarden uit het Blk2005;
- aan alle eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan.

Luchtkwaliteit: wijzigingsbevoegdheid naar wonen locatie Dennenkamp

In de rapportage d.d. 7 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De te verwachten concentraties voor 2007, 2010 en 2017 voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, fijn stof, koolmonoxide en benzeen zijn in dit onderzoek bepaald en getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005:

- de te verwachten jaargemiddelde concentraties voor 2007, 2010 en 2017 voldoen aan alle grenswaarden uit het Blk2005;
- aan alle eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan.

Luchtkwaliteit: derde bouwlaag woningen

Het mogelijk maken van een derde bouwlaag op reeds bestaande woningen is geen nieuwe situatie in het kader van het Blk2005. Bovendien is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking en zal de luchtkwaliteit niet verslechteren, hetgeen conform artikel 7 lid 3 is toegestaan

Luchtkwaliteit: Deventerstraat 486

In de rapportage d.d. 9 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De te verwachten concentraties voor 2007, 2010 en 2017 voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, fijn stof, koolmonoxide en benzeen zijn in dit onderzoek bepaald en getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005:

- de te verwachten jaargemiddelde concentraties voor 2007, 2010 en 2017 voldoen aan alle grenswaarden uit het Blk2005;
- aan alle eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan.

Luchtkwaliteit: bedrijfswoningen bedrijventerrein Osseveld-oost

In de rapportage d.d. 9 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De realisatie van de bedrijven met woningen heeft geen invloed op het verkeer op de Rijksweg A50. De luchtkwaliteit zal hier dan ook hetzelfde blijven en dus niet slechter worden. Hierdoor voldoet de luchtkwaliteit ten gevolge van de A50 aan artikel 7 lid 3 van het Blk2005.

De te verwachten luchtkwaliteit rondom de locatie van de bedrijven met de woningen voldoet aan alle eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Luchtkwaliteit: Bremweg

In de rapportage d.d. 13 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De te verwachten luchtkwaliteit rondom de nieuwbouwlocaties voldoet aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Luchtkwaliteit: Lupineweg 54

In de rapportage d.d. 13 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

Door de ontwikkeling van de woning zal er slechts een minieme toename op de Lupineweg zijn. De realisatie van de woning heeft geen invloed op het verkeer op de Rijksweg A50. De luchtkwaliteit zal hier dan ook hetzelfde blijven en dus niet slechter worden. Hierdoor voldoet de luchtkwaliteit ten gevolge van de A50 aan artikel 7 lid 3 van het Blk2005.

De te verwachten luchtkwaliteit rondom de nieuwbouwlocatie voldoet aan alle eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Luchtkwaliteit: Zonnewende II (Het Fort Zuid)

In de rapportage d.d. 21 maart 2007, opgesteld door KuiperCompagnons (werknummer 111.451.74), is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De te verwachten luchtkwaliteit voldoet in 2007, 2010 en 2015 aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Luchtkwaliteit: Mansardenhof/Zutphensestraat

In de rapportage d.d. 16 maart 2007, opgesteld door de gemeente Apeldoorn, is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

De te verwachten luchtkwaliteit rondom de nieuwbouwlocaties voldoet aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Luchtkwaliteit: Laan van Osseveld/Veenhuizerweg

In de rapportage d.d. 21 maart 2007, opgesteld door de KuiperCompagnons (werknummer 111.451.74), is de luchtkwaliteit ten gevolge van de omliggende wegen berekend. Hieruit blijkt het volgende.

Langs alle wegen worden geen overschrijdingen van de normstelling verwacht in de jaren 2007, 2010 en 2015. Er kan geconcludeerd worden dat aan alle eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan.

2.9.5 *Wet milieubeheer; invloed van bedrijven in de omgeving* *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 1999. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

grootste genoemde aan te houden afstand	milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 en 100 m	3
200 en 300 m	4
500, 700 en 1.000 m	5
1.500 m	6

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee één van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn drukke woonwijk, gemengd gebied, bedrijvigheid en natuurgebied. Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsrap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd (teruggeschaald) tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

'Wonen' is een milieugevoelige functie. In dat geval is er alleen sprake van inwaartse milieuzonering. Andere bestemmingen hebben een uitwaartse milieuzonering, maar mogelijk ook een inwaartse milieuzonering.

Wet milieubeheer: wijzigingsbevoegdheid naar wonen Dennenkamp

In de nabijheid van de planlocatie is een milieubelastend bedrijf aanwezig. Bij de ontwikkeling van de planlocatie dient rekening gehouden te worden met een milieuzone van in ieder geval 10 meter rondom de bedrijfslocatie aan de Deventerstraat 356.

De overige milieubelastende bedrijven rondom de planlocatie zijn op voldoende afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering.

Wet milieubeheer: wijziging naar wonen Elisabeth Poststraat

In de nabijheid van de planlocatie is een milieubelastende bestemming aanwezig, te weten 'horecadoeleinden' aan de Deventerstraat 256/258 en Osseveldweg 40. Deze

heeft in dit geval een milieuzone van 30 meter. Het huidige gebruik van het perceel (Snackbar Charly) geeft ook deze zone. De planlocatie ligt op ca. 35 meter. De ontwikkeling van de planlocatie ondervindt derhalve geen belemmeringen uit oogpunt van milieu.

Wet milieubeheer: derde bouwlaag woningen

Er worden geen nieuwe gevoelige functies gerealiseerd. Derhalve uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen.

Wet milieubeheer: Deventerstraat 486

Er zijn geen milieubelastende bedrijven of inrichtingen in de nabijheid van de planlocatie gelegen.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn derhalve geen belemmeringen.

Wet milieubeheer: bedrijfswoningen bedrijventerrein Osseveld-Oost

Realisatie van nieuwe bedrijfswoningen is uitsluitend mogelijk binnen het deel van het bedrijventerrein waar bedrijvigheid in de lichtste categorieën (1 en 2) is toegestaan. Derhalve uit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen. In dit kader is het wel van belang dat voor bedrijfswoningen ten opzichte van de aspergekwekerij een minimale afstand van 50 m in acht genomen moet worden. Deze afstand is vertaald in de voorschriften.

Wet Milieubeheer: Bremweg

Er zijn geen milieubelastende bedrijven of inrichtingen in de nabijheid van de planlocatie gelegen. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen.

Wet Milieubeheer: Lupineweg 54

Er zijn geen milieubelastende bedrijven of inrichtingen in de nabijheid van de planlocatie gelegen. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen.

Wet Milieubeheer: Zonnewende II (Het Fort Zuid)

De planlocatie heeft zowel een milieugevoelige als een milieubelastende functie. Er is dus zowel sprake van inwaartse als uitwaartse zonering.

Inwaartse zonering

De milieubelastende inrichting Het Bolwerk, een onderwijs- en welzijnsaccommodatie aan de Ravelijn 55, heeft een (gecorrigeerde) milieuzone van 30 meter. Aangezien de planlocatie een soortgelijke maatschappelijke functie heeft, hoeft het in dit geval niet als een gevoelige bestemming in de zin van bedrijven en milieuzonering beschouwd te worden. Het Bolwerk vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

Andere milieubelastende bedrijven en inrichtingen liggen op ruim voldoende afstand, en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

Uitwaartse zonering

Maatschappelijke doeleinden waar onder andere voorzieningen zoals een school, een crèche en buitenschoolse opvang onder vallen en gemengde doeleiden, waar onder andere kantoren onder vallen, behoren tot milieucategorie 1 en 2. De gecorrigeerde milieuzone (gezien de omgeving) hiervoor bedraagt 10 meter. De in de nabij omgeving gelegen gevoelige bestemmingen liggen ruim buiten deze zone van 10 meter. De bestemming vormt derhalve geen belemmering voor de omgeving.

Wet Milieubeheer: Mansardenhof/Zutphensestraat

In de nabijheid van de planlocatie zijn milieubelastende bedrijven en inrichtingen gelegen. Deze liggen echter op ruim voldoende afstand, en vormen derhalve geen belemmering voor de te ontwikkelen locatie.

Wet Milieubeheer: Laan van Osseveld/Veenhuizerweg

In de nabijheid van de planlocatie zijn een winkelcentrum en een uitvaartcentrum gelegen. Deze liggen echter op voldoende afstand van de planlocatie, en vormen derhalve geen belemmering.

Er zijn geen andere milieubelastende bedrijven of inrichtingen in de nabijheid van de planlocatie gelegen.

2.9.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt. Hierna worden de risicovolle activiteiten in en nabij het plangebied beschreven en verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven

Het besluit regelt hoe de gemeente moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁵ (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt.

Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen of grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen de 10⁻⁶ contour. In het geval er zich binnen de 10⁻⁵ contour bestaande kwetsbare objecten bevinden, dan dienen deze situaties voor oktober 2007 te worden gesaneerd.

Beperkt kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10⁻⁶ contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een acceptabel groepsrisico. Indien in een bepaald gebied de oriëntatiewaarde wordt overschreden geldt een motivatieplicht voor het toelaten van bepaalde beoogde situaties.

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor veel voorkomende, relatief eenvoudige risicobedrijven zoals LPG-tankstations en bedrijven voor opslag van gevaarlijke stoffen, de zogenaamde categoriale bedrijven, vaste aan te houden afstanden vastgesteld. Voor de overige bedrijven die onder het Bevi vallen dienen het plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico met behulp van een QRA te worden vastgesteld.

In het plangebied is één Bevi inrichting gelegen.

Robertus Zaadhandel, Deventerstraat 560

Robertus Zaadhandel heeft een opslag van bestrijdingsmiddelen een zogeheten CPR 15-2 opslag. Dit bedrijf is een categoriaal bedrijf waarvoor vaste afstanden gelden op basis van het Revi. De opslag van gevaarlijke stoffen heeft een PR 10-6- contour van 20 meter. Deze is op de plankaart opgenomen. Binnen deze zone zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. De ter plaatse opgenomen bedrijfsbestemming laat deze kwetsbare objecten ook niet toe. Bedrijfsgebouwen vallen onder 'beperkt kwetsbare objecten', welke in principe ook niet zijn toegestaan. Indien goed gemotiveerd is afwijking hiervan mogelijk. In het bestemmingsplan wordt dit als volgt vertaald. Bedrijfsgebouwen van derden zijn binnen de zone bij recht uitgesloten met daaraan gekoppeld een vrijstellingsbepaling. Voorwaarde aan vrijstelling is dat uit een nadere risico-beoordeling moet blijken dat uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de gemeente Apeldoorn is geen speciale route voor gevaarlijke stoffen aangewezen. De Rijksweg A50 welke langs de oostgrens van het plangebied loopt is echter van rechtswege een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast vindt er nog (sporadisch) transport van gevaarlijke stoffen per spoor plaats over het traject Amersfoort-Deventer. Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Er wordt op dit moment echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving, namelijk aan het zogeheten Basisnet.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Plaatsgebonden risico

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan, er zijn een aantal ontwikkelingslocaties in de nabijheid van transportassen gelegen. De volgende normen voor het plaatsgebonden risico (PR) gelden voor nieuwe en bestaande situaties:

Bestaande situatie	Grenswaarde PR 10-5 Streven naar PR 10-6	
Nieuwe situatie	Kwetsbaar	Grenswaarde PR 10-6
	Beperkt kwetsbaar	Richtwaarde PR 10-6

Rijksweg A50

In 2003 is door Royal Haskoning een onderzoek uitgevoerd naar de risico's langs infrastructuur in Apeldoorn (Veilig langs transportassen – inventarisatie van risico's langs infrastructuur in Apeldoorn, 14 januari 2003, kenmerk 9M0616.01). Hieruit kwam naar voren dat er wat betreft het plaatsgebonden risico langs deze weg geen overschrijding van normen is geconstateerd. Een PR 10-6-contour was zelfs niet aanwezig. Er is geen aanleiding (mede gezien het toekomstig beleid en normstelling van het zogenoemde Basisnet, zie hierna) om aan te nemen dat door een toename van vervoersstromen de geldende grenswaarde wordt overschreden. Voor de bestaande

situatie en ook voor de nieuwe bedrijfswoningen (kwetsbare objecten) op het bedrijventerrein Osseveld-Oost nabij de A50 bestaat derhalve geen belemmering. De overige ontwikkelingslocaties zijn op grotere afstand van de rijksweg gelegen en ondervinden derhalve ook geen belemmering.

Spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn

Aangaande het spoor is er in 2005 een kwantitatieve risicoanalyse en een beoordeling van het groepsrisico gemaakt ter hoogte van het stationsgebied. Voor de ontwikkellocatie Zonnewende II is door AVIV een rapportage "Externe veiligheid spoor plangebied nieuwe school wijk Osseveld-Oost te Apeldoorn" d.d. 3 mei 2007 gemaakt. Deze rapportage is aangevuld met een notitie d.d. 18 februari 2008, met name gericht op de mogelijkheid om aan het plein van de voorstadhalte nog nieuwbouw te realiseren. Uit vervoerscijfers van Prorail is daarbij gebleken, dat zodra de Betuvelijn in gebruik genomen is, er vrijwel geen transport van gevaarlijke stoffen meer zal plaatsvinden over het Apeldoornse spoor. Een PR 10-6-contour is op grond van de beschikbare transportgegevens nu al niet aanwezig. In de toekomst waarbij het transport alleen maar zal afnemen is er dus ook geen PR 10-6-contour aanwezig. Er zal derhalve ruimschoots worden voldaan aan de normen uit de circulaire.

Voor de bestaande situatie alsmede voor de geplande ontwikkeling in Fort-Zuid langs het spoor bestaan derhalve geen belemmeringen. De overige ontwikkelingslocaties zijn op grotere afstand van het spoor gelegen en ondervinden derhalve ook geen belemmering.

Groepsrisico

In de Circulaire is over het verantwoorden van het groepsrisico het volgende opgenomen:

"Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening."

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1000 slachtoffers;
- enz. (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

Rijksweg A50

Uit het voornoemd onderzoek kwam tevens naar voren dat ook het groepsrisico langs de wegen geen probleem oplevert. Hierbij is het groepsrisico bepaald ter hoogte van de langs de snelwegen gelegen dichtbevolkte woonwijk "de Maten" en de nieuwe woonwijk Zuidbroek. Aangezien het plangebied, zeker direct naast de A50 minder dichtbevolkt is, zal het groepsrisico nabij de A50 voor Osseveld Woudhuis nog kleiner zijn. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt derhalve niet overschreden. Gezien de zeer beperkte toename van het aantal woningen als gevolg van dit plan in het invloedsgebied voor groepsrisico, is er ook geen toename van het groepsrisico. Ten aanzien van het groepsrisico wordt derhalve ook voldaan aan de normen uit de circulaire.

Spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn

Hier geldt voor het groepsrisico hetzelfde als weergegeven bij het plaatsgebonden risico voor transport over het spoor. In 2005 een kwantitatieve risicoanalyse en een beoordeling van het groepsrisico gemaakt ter hoogte van het stationsgebied. Op grond van de conclusies uit dat onderzoek worden voor dit plangebied (mede gezien de aflopende transportcijfers) ook geen belemmeringen verwacht. Voor de ontwikkellocatie Fort-Zuid zijn door AVIV zoals eerder vermeld aparte rapportages gemaakt. Voor het

groepsrisico komt , uit de reeds genoemde rapportage en de aanvulling hierop, naar voren dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico nu en in de toekomst niet wordt overschreden. Door de vestiging van de nieuwe school en nieuwbouw bij de voorstadhalte neemt het groepsrisico echter wel licht toe wegens de toename van het aantal personen langs het spoor. Gelet op het feit dat de transporten over dit baanvak in de nabije toekomst zeer sterk zullen verminderen (dit mede gezien het toekomstig beleid en normstelling van het zogenoemde Basisnet, zie hierna), wordt deze lichte toename van het groepsrisico op basis van de transportgegevens 2005 aanvaardbaar geacht. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen voor deze locatie zal nog wel speciale aandacht worden gegeven aan het aspect externe veiligheid waarbij in het bijzonder aan aspecten als zelfredzaamheid en vluchtwegen in het gebied aandacht zal worden gegeven.

Basisnet

Op dit moment wordt er op landelijk niveau gewerkt aan nieuw beleid ten behoeve van zonering rondom routes waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen uit 2006 worden de plannen toegelicht. Het voorgestane beleid gaat uit van een Basisnet, waarin routes (weg, water en spoor) worden aangewezen waarover veel tot weinig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en waar wel of geen ruimtelijke belemmeringen gelden voor nieuwe planologische ontwikkelingen.

Er wordt in dit Basisnet onderscheid gemaakt tussen 3 categorieën van wegen:

- Categorie 1: Het vervoer van gevaarlijke stoffen krijgt geen beperkingen opgelegd, maar er gelden wel ruimtelijke beperkingen
- Categorie 2: Er gelden beperkingen voor het vervoer en voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- Categorie 3: Er gelden alleen beperkingen voor het vervoer en er gelden geen ruimtelijke beperkingen.

In eerste instantie zal dit Basisnet alleen bestaan uit rijkswegen. Het is de bedoeling dat in de loop van de tijd ook een provinciaal Basisnet wordt vastgesteld.

Het plan is onder andere om de rijkswegen A1 en A50 als categorie 1–wegen aan te wijzen en hierbij een vaste veiligheidszone van 30 meter te hanteren waarin ruimtelijke beperkingen gelden. Deze afstand is gebaseerd op de effectafstand van brandbare vloeistoffen, vanuit de meest vervoerde gevaarlijke stof. Tevens dient het groepsrisico te worden verantwoord indien er binnen 200 meter kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Binnen 200 meter van de A50 worden in dit plangebied geen grootschalige nieuwbouwplannen geprojecteerd. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het te verwachten nieuwe beleid.

Daarnaast zullen naar alle waarschijnlijk de spoorlijnen in Apeldoorn worden aangewezen als categorie 3 - wegen. Dit betekent dat hiervoor in principe geen veiligheidscontour geldt en het streven is dat ook het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

Kabels en leidingen

In het plangebied lopen verschillende leidingen, te weten: een hoogspanningsleiding, een rioolpersleiding en twee hogedrukgastransportleidingen. De regeling van de leidingen worden opgenomen overeenkomstig de geldende regelingen/ uitspraken van de Raad van State.

Ten opzichte van de geldende bestemmingsregelingen wordt in het bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis in de nabijheid van leidingen incidentele nieuwe woonbebouwing mogelijk gemaakt (met name bedrijfswoningen). In de nabijheid van de voorgenomen bedrijfswoningen lopen een tweetal hogedruk-aardgastransportleiding. Eén van 12 inch, druk 66,2 bar en een diepteligging van 1,2 meter (langs de Rijksweg A50) en één van 8 inch, druk 40 bar en een diepteligging van 1,2 meter (in westelijke deel bedrijventerrein Osseveld-Oost). De bovemenschreven bestemmingsregeling, gebaseerd op de geldende

regeling 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984, is uiteraard ook van toepassing op deze nog te regelen bedrijfswoningen.

Toekomstig beleid

Het ministerie van VROM is bezig met de voorbereidingen om tot een nieuw beleid ten aanzien van de externe veiligheid rondom aardgasleidingen te komen. Dit nieuwe beleid is nog niet afgerond en bekendgemaakt. Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft in dat kader gemeenten al wel verzocht bij nieuwe ontwikkelingen het RIVM te raadplegen over de aan te houden afstanden. Dat zijn echter geen wettelijke afstanden die in acht moeten worden genomen. De bovengenoemde circulaire is nog steeds van kracht.

Zowel VROM als de VNG streven ernaar dat bij nieuwe ontwikkelingen de afstanden uit de nu geldende circulaire zoveel mogelijk van kracht blijven in het nieuw beleid. Intentie is om de uitkomst van een nieuwe berekeningsmethode niet te vertalen in grotere afstanden maar zoveel als mogelijk in afdoende risicoreducerende maatregelen aan de bron, de aardgasleiding zelf. Maatregelen kunnen zijn het zorgdragen voor meer bescherming en beter beheer van de bestaande leidingen en het dieper leggen van de leiding.

De VNG geeft wel aan richting gemeenten dat bij het mogelijk maken van woningbouw binnen een door het RIVM aangegeven afstand, welke de nu geldende afstand uit de circulaire overschrijdt, rekening gehouden moet worden met het volgende. Als de aangegeven RIVM-afstand daadwerkelijk bij de in werking treding van het nieuwe beleid van kracht wordt zullen burgers op dat moment (tijdelijk) blootgesteld worden aan hogere risico's dan gewenst. Waarschijnlijk zal in het kader van het nieuwe beleid ook een saneringsregeling in werking treden, op grond waarvan dergelijke ongewenste situaties opgelost worden. Het kan echter enige tijd kosten voordat de sanering daadwerkelijk zal plaatsvinden.

Ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoningen op bedrijfsterrein Osseveld-Oost is advies gevraagd bij het RIVM. Het RIVM heeft op 27 maart 2006 advies uitgebracht over waar de minimaal aan te houden afstanden maximaal komen te liggen (oftewel bij de verdere uitwerkingen van het nieuwe beleid is het mogelijk dat deze afstanden verkleind worden). Voor het bepalen van de afstanden is de diepteligging van de leiding relevant. Voor de 8 inch leiding bedraagt de geadviseerde minimale afstand 50 meter. Voor de 12 inch leiding bedraagt de minimale afstand 95 meter. Hierbinnen worden in het bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Over de verschillen tussen de afstanden in de bestaande en mogelijk nieuwe regelgeving is overleg gevoerd met het RIVM en de Gasunie. De Gasunie en het RIVM geven aan dat de feitelijke risico's van calamiteiten met een gasleiding niet bij de leiding zelf liggen, maar bij fysieke beschadiging van buitenaf (graafschade c.a.). Deze parameter is een belangrijke factor in de risicoberekeningen. Zo wordt bijvoorbeeld bij de 12 inch leiding de afstand van 95 meter, aldus het RIVM, verkleind tot 17 meter als de leiding 0,8 meter dieper komt te liggen.

Verder is in het kader van de risicobeheersing relevant dat er een wet in voorbereiding is die informatie-uitwisseling over kabels en leidingen tot een publieke taak maakt en een meldingsplicht instelt voorafgaand aan graafwerkzaamheden. Men wil hiermee graafschade en onveilige situaties in de toekomst voorkomen.

De verwachting is dat hiermee de afstanden uit de thans geldende VROM circulaire uit 1984 maatgevend blijven.

Omdat er nog de nodige onzekerheden bestaan over de nieuwe rekenmethodiek van het RIVM en de daaruit voortkomende risicoafstanden en naar alle waarschijnlijkheid de afstanden uit de thans geldende VROM circulaire maatgevend blijven, is ten aanzien van de realisatie van de bedrijfswoningen gekozen voor een veilige maar pragmatische uitwerking van de plannen.

De bestemmingsplanregeling blijft uitgaan van de op dit moment van kracht zijnde VROM circulaire. In het bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis wordt een

dubbelbestemming opgenomen ter voorkoming van graafschade. Indien bij de verdere uitwerking van het nieuwe beleid blijkt dat (een deel van) de 15 bedrijfswoningen binnen de nieuwe wettelijke veiligheidsafstanden komen te liggen zullen aanvullende maatregelen worden getroffen.

Nu staat reeds vast dat binnen 50 meter van de 8 inch leiding geen van de 15 bedrijfswoningen worden opgericht en aanvullende maatregelen met betrekking tot deze leiding dus ook niet nodig zullen zijn. In de stedenbouwkundige opzet van het bedrijfsterrein zijn namelijk geen van deze woningen gesitueerd binnen genoemde 50 meter. Binnen de 95 meter van de 12 inch leiding zijn in de stedenbouwkundig opzet wel bedrijfswoningen gesitueerd. Een eventueel benodigde aanvullende maatregel ten behoeve van deze leiding kan echter op relatief eenvoudige wijze door de gemeente in eigen beheer worden getroffen. Door ter plaatse van de leiding het terrein (groenstrook) met 0,8 meter te verhogen wordt de afstand teruggebracht van 95 naar 17 meter. Het eerdergenoemde ongewenste risico zal zich in dit geval niet voordoen.

Aardgastransportleidingen

De vigerende bestemmingsplannen voor Osseveld-Woudhuis zijn opgesteld om onder andere woningbouw mogelijk te maken. In deze plannen is een regeling opgenomen voor de aanwezige hogedruk aardgastransportleidingen. De regelingen zijn met name gebaseerd op de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het Ministerie van VROM uit 1984. De circulaire is bedoeld voor nieuwe situaties, zoals woningbouw in de nabijheid van aardgastransportleidingen, en geldt voor transportleidingen met een hoge druk (20 tot 110 bar). Uitgegaan wordt van drie gebieden c.q. categorieën, te weten:

1. een belemmerende strook vastgelegd in het zakelijk recht, waar geen bebouwing is toegestaan;
2. een gebied waar incidentele bebouwing en minder kwetsbare objecten zijn toegestaan;
3. een gebied waar woonbebouwing en andere kwetsbare objecten zijn toegestaan.

In de circulaire worden bij deze gebieden/categorieën behorende toetsingsafstanden en minimaal aan te houden bebouwingsafstanden tot de leiding gegeven. Deze afstanden zijn afhankelijk van de diameter en druk van de leiding.

Nu aan de orde is een nieuw bestemmingsplan voor Osseveld-Woudhuis. Dit plan is er op gericht om de bestaande (planologische) situatie een passende nieuwe bestemming te geven. Uitgangspunt bij het nieuwe bestemmingsplan is om de in de vigerende plannen opgenomen regeling voor hogedruk aardgastransportleidingen over te nemen. Dit met in achtneming van de in het kader van de vigerende bestemmingsplannen gedane uitspraken van de Raad van State over dit onderwerp en op basis van actuele gegevens met betrekking tot de betreffende leidingen.

Dit heeft geresulteerd in de volgende regeling:

Ter plaatse van de hogedruk aardgastransportleidingen is de dubbelbestemming "Gastransportleiding" opgenomen. Een dubbelbestemming is een bestemming naast een ter plekke geldende hoofdbestemming (bijv. "Woondoeleinden", "Groenvoorzieningen"). De breedte van deze dubbelbestemming op de plankaart komt voort uit de in eerdergenoemde circulaire opgenomen afstanden behorende bij categorie 1. Binnen de dubbelbestemming mogen bij recht geen bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse opgenomen hoofdbestemming worden gerealiseerd. Er is wel een bepaling opgenomen in de voorschriften die B&W de bevoegdheid geven om na het inwinnen van advies bij de leidingbeheerder vrijstelling hiervan te verlenen, uitsluitend ten behoeve van de bouw van andere bouwwerken en gebouwen zoals schuren, opslagloodsen en dergelijke (dus geen woningen en bijzondere objecten zoals genoemd in de circulaire).

De minimaal aan te houden afstand van de leidingen tot woonbebouwing (categorie 3) zijn groter dan die gelden voor categorie 1. Binnen de bij categorie 3 behorende afstanden wordt geen woonbebouwing mogelijk gemaakt. Dit door specifieke regelingen op de plankaart (o.a. door delen van woonkavels die liggen binnen de categorie 3-afstand de aanduiding "tuin" te geven) danwel in de voorschriften

(specifieke bepaling over aan te houden afstanden van bedrijfswoningen tot leiding).

De aangehouden afstanden per leiding zijn als volgt:

Hogedruk gastransportleiding	Afstand categorie 1 (dubbelbestemming)	Afstand categorie 3
Woudhuis: 12/18 inch, 40 bar	2 x 4 meter	2 x 14 m (12 inch), 2 x 25 m (18 inch)
Woudhuis: 12 inch, 40 bar	2 x 4 m	2 x 14 m
Osseveld-Oost: 8 inch, 40 bar	2 x 4 m	2 x 7 m
Osseveld-Oost: 12 inch, 66,2 bar	2 x 5 m	2 x 17 m

Hoogspanningsleiding

Voor de hoogspanningsleiding (150 kV) parallel aan de A50 is zowel in de eerste partiële herziening van bestemmingsplan Woudhuis (ofwel het plan Woudhuis Oost) als in bestemmingsplan Osseveld-Oost en bijbehorende uitwerkingen en herzieningen een zone van 45 m aangehouden waarbinnen geen woningen mochten worden gebouwd. Met vrijstelling was het, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk deze afstand te verkleinen.

Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 februari 2005 is in de eerste partiële herziening van bestemmingsplan Woudhuis goedkeuring onthouden aan de bestemming Woondoeleinden binnen een zone tussen 22,5 m en 25 m aan weerszijden van het hart van de leiding en aan de vrijstellingsbevoegdheid (ex artikel 2.1 derde lid onder 1), waarmee de mogelijkheid tot nieuwbouw van woningen binnen 25 meter uitgesloten werd. Met in achtneming van deze uitspraak wordt in Woudhuis Oost, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, een strook van 50 m (ofwel 25 m aan weerszijden van het hart van de leiding) op de plankaart en in de voorschriften vertaald middels de dubbelbestemming Hoogspanningsleiding.

Voor wat betreft het gebied Osseveld-Oost wordt, overeenkomstig het algemene uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan, het geldend recht aangaande de hoogspanningsleiding overgenomen. Dat houdt in een dubbelbestemming Hoogspanningsleiding met een breedte van 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Op basis van dit geldend recht is de woningbouw in Osseveld-Oost uitgevoerd. Voor het aanpassen van het geldend recht in de vorm van het verbreden van de dubbelbestemming tot 2 maal 25 meter is geen ruimtelijke of milieuhygiënische noodzaak aanwezig. Ter plaatse is sprake van een bestaande situatie. Een goed beheer van de leiding komt met het geldend recht niet in het geding.

Binnen de dubbelbestemming is bij recht uitsluitend bebouwing ten dienste van de leiding toegestaan. De bestaande toegelaten woonbebouwing in dit bestemmingsplan bevindt zich buiten de genoemde dubbelbestemming Hoogspanningsleiding. Het bestemmingsplan laat incidentele nieuwe woonbebouwing toe (met name bedrijfswoningen). Deze woonbebouwing wordt niet binnen de dubbelbestemming toegestaan.

Het ministerie van VROM adviseert met betrekking tot hoogspanningsleidingen (brief van 3-10-2005) om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden om nieuwe gevoelige (woon)bebouwing waar kinderen langdurig verblijven, te projecteren binnen de 0,4 mT contour (elektromagnetische veldsterkte) van de leiding. Alhoewel tot op heden uit onderzoeken geen aanwijzingen naar voren zijn gekomen voor een oorzakelijk verband tussen blootstelling aan magnetische velden van hoogspanningsleidingen en het ontstaan van ziektes (m.n. leukemie) bij kinderen wordt deze contour uit het voorzorg-principe geadviseerd.

Om inzicht te verkrijgen in de plaats van deze contour zijn door Kema twee metingen

uitgevoerd voor de hoogspanningsleiding in Osseveld-Woudhuis.

Uit het rapport met nummer 2093938.0501-QUA/EMC d.d. 6 juni 2006, blijkt dat uitgaande van het jaargemiddelde in de stroomopname (de feitelijke situatie) de grenswaarde van 0,4 mT op maximaal 20 meter tot het hart van de lijnen ligt. De 0,4 mT contour op basis van dit jaargemiddelde reikt derhalve niet buiten de bovengenoemde dubbelbestemming.

In een aanvullende rapportage (2101202.0501-QUA/EMC d.d. 12 januari 2007) is door Kema een hercalculatie van de magnetische veldsterkte van onder meer de lijn door Osseveld Woudhuis uitgevoerd op basis van de "Handreiking voor het berekenen van de specifieke 0,4 mT zone in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen" van het RIVM. In deze hercalculatie is uitgegaan van 50% van de ontwerpbelasting voor dit type lijn.

De 0,4 mT zone komt in dit onderzoek uit op 71 meter aan weerszijden van de lijn.

In het bestemmingplan Osseveld-Woudhuis wordt, gelet op de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein in Osseveld-Oost, binnen de zone van 71 meter de mogelijkheid opgenomen voor zes nieuwe bedrijfswoningen. Overige bebouwingsopties binnen de berekende specifieke zone zijn op basis van bestaand recht al toegestaan en kunnen dus als bestaande situatie worden aangemerkt. Mede gezien de advisering van VROM dat er voor kleinschalige concentraties gevoelige bestemmingen (zoals bedrijfswoningen) op basis van het redelijkerwijs-criterium een uitzondering kan worden gemaakt, wordt het toelaten van de bedoelde bedrijfswoningen in dit kader aanvaardbaar geacht. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de nieuw berekende specifieke zone van 71 meter een theoretische zone betreft. Deze bovengrondse leiding is overgedimensioneerd hetgeen bevestigd wordt door netbeheerder Continuon. Niet waarschijnlijk is dat de stroomsterkte waarmee in de hercalculatie door Kema is gerekend feitelijk zal optreden.

Conclusie op basis van het bovenstaande is dat de realisatie van de bedrijfswoningen haalbaar is. Vermeldenswaardig is nog dat ten aanzien van dit onderwerp een algemeen gemeentelijk kader in voorbereiding is. Bij het opstellen van dat kader zal overwogen worden hoe om te gaan met eerdergenoemd advies. De realisatie van de bedrijfswoningen zal binnen het kader passen.

Rioolpersleiding

Parallel aan de Lupineweg loopt een rioolpersleiding. Voor de rioolpersleiding geldt (als hoofdregel) een bebouwingenvrije zone van 5 m, dat wil zeggen 2,5 m aan weerszijden van de leiding. De rioolpersleiding en de bebouwingenvrije zone worden op de plankaart en in de voorschriften vertaald middels de dubbelbestemming Leidingen met de aanduiding 'riooltransportleiding'.

2.9.7 Conclusies milieu

- Op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken zullen enkele ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd. Voor de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Osseveld-Oost wordt een specifieke regeling in voorschriften en plankaart opgenomen omtrent geluidgevoelige ruimten;
- De normen voor luchtkwaliteit worden nergens in het plangebied overschreden;
- De hoogspanningsleiding, inclusief een zone aan weerszijden van het hart van de leiding, krijgt de dubbelbestemming Hoogspanningsleiding;
- De rioolpersleiding, inclusief de bebouwingenvrije zone van 5 m, krijgt de dubbelbestemming Leidingen met de nadere aanduiding 'riooltransportleiding';
- De gastransportleidingen, inclusief een zone (afstand behorende bij categorie 1) aan weerszijden van het hart van de leidingen, krijgen de dubbelbestemming Leidingen met de nadere aanduiding 'gastransportleiding';
- Het gemaal en het gasontvangststation worden bestemd tot Nutsvoorzieningen.

2.10 Watertoets

Riolering

In Osseveld West is een gemengd rioolstelsel aangelegd dat onderdeel is van het rioolstelsel in de wijk Zevenhuizen.

In het verleden is ten aanzien van Osseveld Oost en Woudhuis in overleg met het toenmalige waterschap Oost Veluwe en het Zuiveringsschap Veluwe gekozen voor een verbeterd gemengd rioolstelsel. De berging diende 9 mm te zijn. Een aantal jaren geleden is gekozen voor het niet meer aankoppelen van verhard oppervlak. De hoofdriolen waren toen al aangelegd. Dat heeft geresulteerd in een berging van 12,8 mm in het rioolsysteem. Bij de enige overstort in het gebied op de hoek van Kasteellaan en Lage Landenlaan is een bergbezinkbassin aangelegd.

Het rioolwater wordt door middel van een rioolgemaal in de persleiding Beekbergen-Apeldoorn van het waterschap geperst en zo direct naar de rioolwaterzuivering afgevoerd.

Grondwater

Voordat de gebieden Osseveld Oost en Woudhuis bebouwd werden kwamen in het gebied wintergrondwaterstanden voor die niet acceptabel waren. De grondwaterstand moest worden verlaagd door middel van het aanleggen van een vijversysteem en drainage. Op basis van een in 1981 verricht onderzoek door de Fugro zijn een aantal berekeningen uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij was een vijverpeil van ongeveer 150 cm onder bestaand maaiveld. Het drainagesysteem is zodanig aangelegd dat het niet droog kan komen te staan, dit in verband met mogelijke ijzerafzettingen in de leidingen. Het drainagesysteem lost het grondwater op de vijvers. Gezien de van oorsprong aanwezige fluctuaties in het grondwater van ongeveer 1 m zal tijdens de zomermaanden geen grondwater door de drainage worden afgevoerd. De grondwaterstand in de winter wordt zodanig door de drainage afgetopt dat de ontwateringsnorm gehaald wordt.

Hemelwater

Ten gevolge van een beleidswijziging is voor een deel van Osseveld Oost en Woudhuis het regenwater niet meer aangesloten op het riool. In de niet aangekoppelde gebieden wordt het regenwater van wegen en daken geïnfiltreerd in de bodem. Vanuit de infiltratievoorziening ten behoeve van de daken is op eigen terrein een overloop op het maaiveld gemaakt. Vanuit de infiltratievoorziening in de weg is een overstort gemaakt op de verzamelleidingen van de drainage zodat ook extreme regenbuien kunnen worden afgevoerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen of herinrichting dient het verhard oppervlak afgekoppeld te worden van de gemengde riolering conform de regelgeving en eisen van de bouwverordening.

Oppervlaktewater

Het aanwezige oppervlaktewater dient voor het beheersen van de grondwaterstand en berging van het overstortwater en afgekoppeld regenwater. Het totale oppervlaktewater is ongeveer 3% van het bruto oppervlak. Gemiddeld eens per 10 jaar zal een peilstijging van 50 cm optreden bij een aangenomen verhardingspercentage van 50%. Er is voldoende ruimte in het oppervlaktewater om de werknorm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water, 1 maal per 100 jaar overstroming van het stedelijk gebied vanuit het oppervlaktewater, te realiseren.

De beschikbare waterberging in oppervlaktewater dient te allen tijde gehandhaafd te blijven of als dat niet mogelijk is elders gecompenseerd te worden. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand, grotendeels reeds ingericht plangebied, dat in zijn opzet is voltooid. Het accent ligt op het ontwerpen van een heldere beheersregeling voor het gebied.

Het plan is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat waar mogelijk keuzes zijn gemaakt omtrent het beoogde gebruik en de toegestane bouwmogelijkheden. Op grond van deze gedetailleerde bestemmingen kan direct bouwvergunning worden verleend.

Enige flexibiliteit is echter gewenst: waar nodig zijn diverse flexibiliteitinstrumenten, zoals vrijstellings-, nadere eisen- en wijzigingsbevoegdheden, opgenomen.

Aan de opzet van de juridische systematiek worden hoge eisen gesteld, te weten:

1. De regeling moet praktisch en hanteerbaar zijn. Hanteerbaar voor iedereen die ermee moet werken. Dus zowel voor de diverse gemeentelijke afdelingen als voor de medewerk(st)er van de Informatiebalie;
2. De regeling moet helder en eenduidig zijn. Discussies over interpretatievraagstukken moeten niet aan de orde zijn;
3. Daarbij dient ook te worden gekeken naar relevantie: "niet meer regelen dan nodig is";
4. De regeling moet ook voor de burger toegankelijk zijn;
5. De regeling moet handhaafbaar zijn. Naarmate het juridische systeem logischer en meer doelgericht is, zullen de toegankelijkheid en uitvoerbaarheid beter zijn. Daarmee worden ook controle en handhaving bevorderd.

3.2 Juridische opzet

Opzet beheersregeling

De bestaande bebouwing in de wijk is in principe conform het huidige gebruik bestemd. Het is van belang om voor de bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, welke ruime mogelijkheden biedt voor het voortzetten van het gebruik. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen:

- de behoeften ten aanzien van het (ver-)bouwen en gebruik van woningen of andere functies in de komende planperiode;
- de wens zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op de wijzigende behoeften.

Bestemmingen

Gezien de bestaande functies in het plangebied omvat het juridisch systeem bestemmingsregelingen voor de volgende functies:

- Woondoeleinden;
- Woondoeleinden – uit te werken;
- Garageboxen;
- Bijzondere woondoeleinden;
- Bijzondere woondoeleinden – uit te werken;
- Gemengde doeleinden;
- Maatschappelijke doeleinden;
- Horecadoeleinden;
- Kantoordoeleinden;
- Bedrijfsdoeleinden;
- Bedrijventerrein;
- Verkeersdoeleinden;
- Spoorwegdoeleinden;

- Voorstadhalte;
- Verblijfsgebied;
- Groenvoorzieningen;
- Bos- en parkstrook;
- Water;
- Nutsvoorzieningen;
- Agrarisch gebied;
- Dubbelbestemming Leidingen;
- Dubbelbestemming Hoogspanningsleiding.

Plankaart

De plankaart geeft de bouwmogelijkheden weer door middel van bebouwingsvlakken, bebouwingshoogtes en bebouwingspercentages. De rechten uit de geldende plannen worden in principe overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis, tenzij er stedenbouwkundige of milieuhygiënisch zwaarwegende redenen zijn om die bouw- en gebruiksmogelijkheden te beperken.

De plankaart is getekend op de IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening)- ofwel objectgerichte tekenwijze. Dit betekent dat de plankaart getekend is op basis van het systeem van de gesloten vlakken. IMRO staat voor een gestandaardiseerde vertaaltabel waardoor digitale ruimtelijke plannen makkelijk uitwisselbaar worden. Met de IMRO-methode moet het uiteindelijk mogelijk zijn om met een “klik op de kaart” de exacte voorschriften op te roepen, die voor de betreffende bebouwing of perceel gelden.

Er is vooral gekozen voor een zo “rustig” mogelijk plankaartbeeld, wat de leesbaarheid uiteraard ten goede komt. Dit betekent bijvoorbeeld dat de meest voorkomende goot-/hoogteaanduiding standaard in de voorschriften wordt opgenomen. Alleen afwijkende goot-/hoogten worden op de kaart vermeld. Hetzelfde geldt voor het bebouwingspercentage. Standaard is voor alle bestemmingen een bebouwingspercentage van 100% opgenomen in de voorschriften. Afwijkende bebouwingspercentages worden op de kaart vermeld.

Voor de woonbestemmingen is uitgegaan van het standaard plankaartbeeld van Apeldoorn: één woonbestemming, met drie verschillende kleurvlakken. Deze kleurvlakken corresponderen met de vlakken voor de woning, het erf en de tuin.

De voorschriften

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de voorschriften geeft de inleidende bepalingen. Hier worden de in het plan voorkomende begrippen gedefinieerd, wordt de wijze van meten en berekenen gegeven en staat de dubbeltelbepaling. Artikel 1.4 tenslotte bevat de afdekbepaling. Hier is bepaald dat, wanneer in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, het gebouw vanaf die hoogte dient te worden afgedekt met een kap. Deze bepaling impliceert dat een platte afdekking is toegestaan, mits dat platte dak niet hoger is dan de op dat punt geldende maximaal toegelaten goothoogte.

Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond

Hoofdstuk 2 bevat de voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond. De bepalingen die voor alle bestemmingen gelden zijn in één artikel samengebracht. Dit zijn grotendeels tamelijk voor de hand liggende bepalingen. Twee bepalingen verdienen nadere aandacht.

In het plangebied bevinden zich diverse bomen die door burgemeester en wethouders als bijzondere boom zijn aangewezen. Bijzondere bomen vinden hun voornaamste bescherming in de Algemene Plaatselijke Verordening, waarin is bepaald dat het verboden is om zonder vergunning bomen te kappen en dat er geen vergunning tot het kappen van bijzondere bomen wordt afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situatie. Dit geheel biedt reeds een aanzienlijke bescherming van de bijzondere bomen. In het

bestemmingsplan is een aanvullende regeling opgenomen. De bijzondere bomen zijn op de plankaart aangegeven. In de voorschriften is bepaald dat, daar waar de aanduiding "bijzondere boom" voorkomt, de afstand van bebouwing tot het hart van de boom ten minste 10 meter dient te bedragen; onder voorwaarden kan vrijstelling worden verleend voor het verkleinen van deze afstand tot 5 meter. Ter verdere bescherming van de bomen is een aantal werken en werkzaamheden binnen een afstand van 5 meter van bijzondere bomen slechts toegestaan indien een aanlegvergunning is verleend. De aanlegvergunning is geregeld in artikel 3.2, zie hiervoor ook paragraaf 2.4.2 van deze toelichting.

Verder is een bepaling over het ondergronds bouwen opgenomen. Kort gezegd is hierin bepaald dat ondergronds bouwen alleen is toegestaan voor direct aan de bestemming gerelateerde functies. In de bepaling worden enige functies opgesomd waarvoor ondergronds bouwen in ieder geval is toegestaan. Overigens is ondergronds bouwen alleen toegelaten waar ook bovengronds gebouwd mag worden.

Verder bevat dit hoofdstuk de verschillende bestemmingen. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Algemene bepalingen en slotbepalingen

In deze hoofdstukken zijn algemene bepalingen opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. Het betreft hier grotendeels zeer bekende voorschriften die geen nadere bespreking behoeven. Wel bespreking verdient artikel 3.2, waarin is bepaald dat voor bepaalde activiteiten in gebieden die zijn bestemd als "Groenvoorzieningen" en "Bos en Parkstrook" en in de nabijheid van bijzondere bomen een aanlegvergunning is vereist. Deze vergunningplicht houdt verband met de gewenste bescherming van groen en van en het voorkomen van overmatige verharding.

bouwwerken niet op grond met de bestemming tuin mogen worden gebouwd; ze zijn dus uitsluitend toegestaan binnen het bebouwingsvlak en op de erfbestemming.

Nadere code

Door middel van een nadere code is onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De code (v) staat voor vrijstaande woningen, de code (hv) voor halfvrijstaande of vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is niet toegestaan. Verder codes zijn (a) aaneengesloten woningen, (w) woonwagens en (s) gestapelde woningen.

Bouwen binnen het bebouwingsvlak

Binnen de bestemming Woondoeleinden is de meest voorkomende goothoogte 6 m en de meest voorkomende hoogte 10 m, afwijkende hoogtematen zijn op de plankaart weergegeven.

Binnen het bebouwingsvlak mag gebouwd worden tot de goothoogte en hoogte van de bestaande woning, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 m bedraagt (voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen). In de praktijk is daarmee een tweede verdieping op de garage van een geschakelde woning dus niet mogelijk.

Een uitbreiding aan de achterzijde van de woning over twee verdiepingen is aan de volgende voorwaarden gebonden, een uitbreiding over twee verdiepingen kan immers behoorlijk ingrijpend zijn voor de omgeving ofwel voor de burens en achterburens.

In de eerste plaats worden de volgende standaarddieptes voor de woningen gehanteerd: 10 m bij aaneengesloten woningen, 12 m bij halfvrijstaande woningen en 15 m bij vrijstaande woningen. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt daarmee af van de bestaande woning. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning.

Verder geldt uit stedenbouwkundige overwegingen de strikte voorwaarde dat de tuin diep genoeg moet zijn. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels is daarbij in principe een minimum van 16 m aangehouden. Waar die maat niet gehaald wordt is op de plankaart maatwerk nodig. Het gaat erom dat voldoende open ruimte tussen de woningen open blijft. Dit geschiedt door de bouwstrook minder diep te maken.

Afwijkingen en eventuele verbijzondering van de standaardregeling van Apeldoorn volgen uit de stedenbouwkundige analyse (paragraaf 2.5 van deze toelichting).

Oppervlakte bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

De maximaal met bouwvergunningplichtige bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen te bouwen oppervlakte is op 50 m² gesteld (mits niet meer dan 60% van de kavel bebouwd wordt).

Op grote kavels (groter dan 500 m²) is een groter oppervlak aan aan- en bijgebouwen acceptabel, daarom is hiervoor een ruimere regeling opgenomen. Voor de grote kavels (groter dan 500 m²) wordt 65 m² oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan, voor kavels groter dan 750 m² wordt onder voorwaarden zelfs 85 m² aan bijgebouwen toegestaan. Belangrijke voorwaarde is dat niet meer dan 60 % van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bij recht is het gebruik van (een deel van) woning en bijgebouwen ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis toegestaan. Daarbij worden enige beperkingen gesteld om ervoor te zorgen dat het woonkarakter van de woning het beroepsmatige gebruik blijft overheersen. Door middel van een vrijstelling is ook het gebruik voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk. Ook hier gelden beperkingen om het woonkarakter te behouden. Alleen bedrijfsactiviteiten die voorkomen op de Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Voor deze lijst is aansluiting gezocht bij de bedrijven die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" als

categorie 1-bedrijven zijn aangemerkt. Omdat het gaat om activiteiten in een woning op een relatief klein oppervlak is het aantal bedrijfsactiviteiten dat is toegelaten zeer beperkt gehouden. De regelingen voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning zijn opgenomen in hoofdstuk 3 Algemene bepalingen.

In afwijking van de standaard regeling voor bedrijvigheid aan huis wordt in een deel van Woudhuis Oost conform geldend recht een ruimere regeling voor bedrijvigheid aan huis toegestaan. De woningen waarvoor deze ruimere regeling geldt, zijn aangeduid op de plankaart. Voor deze woningen geldt dat, in afwijking van de standaardregeling een groter deel van de woningen voor bedrijvigheid aan huis mag worden aangewend.

Bijzondere aanduidingen

Woonwagens worden uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "woonwagens", waarbij het maximum aantal woonwagens en de maximale goothoogte en hoogte per bebouwingsvlak op de plankaart staat aangegeven.

De boegen op de koppen van de woningen aan De Brug, de onderdoorgangen bij Het Kasteel en in de Mansardehof, de stalen sierconstructies aan de woningen op de hoek van de Veenhuizerweg en de Laan van Osseveld en de diepe balkons van de woningen in Het Fort worden specifiek geregeld en zijn aangeduid op de plankaart.

Zowel de carports aan voorzijden van woningen als de overkapping behorend bij de Zonnehof worden geregeld binnen de aanduiding "overkapping". Carports aan achterzijden van woningen, zoals in de Stille tuin, vallen binnen de eraanduiding en worden niet specifiek geregeld.

Vrijstellingsbepaling artikel 2.2., lid 5.c (bouwen erfafscheidingen op hoekpercelen)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen tot een hoogte van 2 meter, indien dit aanvaardbaar is met het oog op:

- het stedenbouwkundig beeld,
- de sociale- en de verkeersveiligheid, alsmede
- de cultuurhistorische waarden.

- Bij het beoordelen van een aanvraag om vrijstelling dient aan het volgende toetsingskader te worden getoetst (afkomstig uit gemeentelijke beleidsnota artikel 19, lid 3 WRO): Het groene karakter van de buurt; door het plaatsen van een erfafscheiding mag het geheel van beplanting, open ruimte en gevels binnen het straatprofiel niet onaanvaardbaar worden verstoord.
- De breedte van het straatprofiel; het profiel van de straat mag door het plaatsen van erfafscheidingen niet onaanvaardbaar worden vernauwd.
- In de meeste wijken/buurtten zijn de woningen straatgericht gebouwd; deze oriëntatie van de voorgevel(s) op de straat mag niet door een erfafscheiding worden aangetast. Erfafscheidingen moeten altijd minimaal 3 meter achter de op de straat georiënteerde gevel(s) worden geplaatst.
- Door het plaatsen van een erfafscheiding mogen geen situaties ontstaan die de verkeersveiligheid en/of sociale veiligheid in gevaar kunnen brengen.
- Een erfafscheiding mag geen negatieve consequenties hebben voor cultuurhistorische waarden.

Woondoeleinden – uit te werken

Voor de locatie Laan van Osseveld/Veenhuizerweg is een bouwplan in ontwikkeling. Omdat er nog geen volledig uitgewerkt plan beschikbaar is krijgt deze locatie de bestemming Woondoeleinden – uit te werken. In de voorschriften zijn zogenoemde uitwerkingsregels vermeld, waaraan moet worden voldaan bij de invulling van het gebied. Deze regels geven onder andere het kader weer ten aanzien van de bebouwing en het parkeren. Verder zijn er regels opgenomen gericht op het voorkomen van onevenredige hinder op de omgeving (o.a. wat betreft schaduwwerking, windhinder).

Bijzondere woonvormen

Bijzondere wooncomplexen voor begeleid wonen zijn specifiek bestemd tot Bijzondere woondoeleinden.

Bijzondere woondoeleinden – uit te werken

De locatie op de hoek Mansarderhof/Zutphensestraat is nog in ontwikkeling. Het is de bedoeling op deze locatie twee woongebouwen die bestaan uit kleine appartementen voor een speciale doelgroep te realiseren. Vooralsnog is hier nog geen concreet definitief bouwplan voor ontwikkeld. Daarom krijgt de locatie de bestemming Bijzondere woondoeleinden – uit te werken. In de voorschriften zijn zogenoemde uitwerkingsregels vermeld, waaraan moet worden voldaan bij de invulling van het gebied.

3.4 Voorzieningen

Gemengde doeleinden

De voorzieningen in Het Fort zijn vertaald in de bestemming Gemengde doeleinden, met uitzondering van de maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn detailhandel, dienstverlening, (dag)horeca en diverse maatschappelijke voorzieningen met recht toegestaan. De regeling komt overeen met de geldende bestemming Centrumdoeleinden.

Deze bestemming is tevens toegekend aan de voorgenomen nieuwbouw direct aan de westzijde van het plein van de voorstadhalte, met dien verstande dat geluidgevoelige bebouwing is uitgesloten.

Maatschappelijke doeleinden

De sociaal-medische voorzieningen in het Fort, de basisscholen in het plangebied (inclusief de Zonnewende II), het kinderdagverblijf en De Springplank zijn specifiek bestemd tot Maatschappelijke doeleinden. Ter plaatse van het schoolgebouw Zonnewende II is geluidgevoelige bebouwing met uitzondering van onderwijsgebouwen uitgesloten.

In de bijlagen bij de voorschriften is een lijst opgenomen met de toegelaten maatschappelijke voorzieningen binnen deze bestemming. Maatschappelijke doeleinden in de categorieën 1 en 2 worden aanvaardbaar geacht in de nabijheid van gevoelige objecten, zoals wonen. In het onderhavig bestemmingsplan zijn derhalve alleen categorieën 1 en 2 bij recht toegestaan en zijn Maatschappelijke doeleinden met een hogere categorie uitgesloten. Ook de klootschietvereniging Het Woudhuis en het nieuwe scoutinggebouw in de parkzone zijn bestemd tot Maatschappelijke doeleinden. Het betreffende scoutinggebouw is specifiek aangeduid met "scouting".

Horecadoeleinden

De bestaande horecavestigingen in het plangebied zijn specifiek bestemd tot Horecadoeleinden.

3.5 Bedrijven en kantoren

Kantoordoeleinden

De bestaande, zelfstandige kantoren zijn bestemd tot Kantoordoeleinden. Onder een 'kantoor' wordt een plek (synoniem bureau) verstaan waar, op papier zaken volgens procedures worden afgehandeld (administratie) en van waaruit alle activiteiten worden gestuurd, eventueel met zakelijke en niet zakelijke dienstverlening.

Een 'bedrijf', niet zijnde een kantoor, is in hoofdzaak gericht op min of meer tastbare 'productie' van goederen c.q. producten en niet direct op het verrichten van administratieve handelingen of zakelijke dienstverlening.

Bedrijfsbestemmingen

De bestaande bedrijven in de woonwijken zijn specifiek bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden". Het bedrijventerrein Ossveld-Oost is vanwege de specifieke geldende regeling speciaal geregeld in een aparte bedrijfsbestemming "Bedrijventerrein". Voor beide bestemmingen is een milieuzonering opgenomen.

Milieuzonering bedrijven

De bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" en "Bedrijventerrein" zijn zodanig ingericht dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuovertlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze Lijst van toegelaten bedrijfstypen is als bijlage bij de voorschriften opgenomen (Ontleend aan "Bedrijven en Milieuzonering", geheel herziene uitgave, Uitgeverij VNG, Den Haag, 1999).

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. De milieubelasting wordt bepaald aan de hand van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor ieder aspect vertaald in (indicatieve) aan te houden afstanden tussen het desbetreffende bedrijf en het referentiegebied rustige woonomgeving. De bedrijven zijn vervolgens onderverdeeld in milieucategorieën op grond van de grootste aan te houden afstand:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 meter
- categorie 2: grootste afstand 30 meter
- categorie 3: grootste afstand 50 of 100 meter
- categorie 4 en hogere komen in het plangebied niet voor.

De afstanden worden gemeten ten opzichte van bepaalde milieugevoelige referentiegebieden. Voor het classificeren van de referentiegebieden kent de brochure van de VNG onder andere de gebiedstypen rustige woonwijk en drukke woonwijk. Uitgangspunt van de VNG-methode en bestemmingsplan Osseveld Woudhuis is de zonering ten opzichte van het referentiegebied rustige woonwijk.

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de VNG is de hier gehanteerde Lijst van toegelaten bedrijfstypen nader ingeperkt. Dit is gebeurd vanwege milieuhygiënische en planologische redenen. Ten eerste zijn er bedrijfstypen die wel op de basislijst van de VNG voorkomen maar die om planologische redenen niet een bedrijfsbestemming krijgen. Het gaat hier om detailhandels- en horecabedrijven (met uitzondering van cateringbedrijven), maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Omdat deze bedrijfstypen een heel andere uitstraling op de omgeving hebben dan gewone bedrijven worden hiervoor specifieke bestemmingen gebruikt. Ze zijn daarom niet in de Lijst van toegestane bedrijfstypen opgenomen en zijn zonodig specifiek bestemd. Ten tweede zijn er ook bedrijven die in deze buurt niet passen omdat er geen ruimte voor is of omdat de buurt zich er niet voor leent. Het gaat dan om land- en tuinbouw (een kleinschalig bedrijfsvorm als een hoveniersbedrijf is hier wel denkbaar en daarom wel in de Lijst opgenomen), zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning. Tot slot wordt om milieuhygiënische redenen de opslag van gevaarlijke stoffen hier niet wenselijk geacht en daarom uitgesloten.

Door middel van het verlenen van een vrijstelling kunnen op bestaande bedrijfspercelen ook bedrijven die niet voorkomen op de Lijst en bedrijven uit een hogere categorie dan bij recht is toegestaan worden toegelaten, mits ze naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane bedrijven. In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen niet groter is dan van de ter plekke wel bij recht toegelaten bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Regeling Bedrijfsdoeleinden

De geldende bestemmingsplannen omvatten voor een aantal terreinen in de woonwijken een bedrijfsbestemming. In principe wordt in het nieuwe bestemmingsplan het geldend recht overgenomen. Een bedrijfsbestemming is echter alleen aan de orde wanneer de bedrijvigheid niet past binnen de gebruikelijke vrijstelling voor het toestaan van bedrijvigheid aan huis. Op basis van de functie-inventarisatie is in beeld gebracht aan welke percelen een bedrijfsbestemming zal worden toegekend in bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis. Voor de overige percelen geldt dat hier geen bedrijvigheid (zichtbaar) plaats vindt of dat de bedrijvigheid past binnen de regeling voor bedrijvigheid aan huis.

Voor de combinatie van wonen en werken vindt het wonen plaats aan de voorzijde (langs de straat) en de bedrijvigheid speelt zich af op het achtererf. Deze situaties worden specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan om te voorkomen dat de bedrijvigheid zich zal geen presenteren aan de straat.

De bedrijvigheid in de woonbuurten betreft hoofdzakelijk lichte vormen van bedrijvigheid (milieucategorie 1). De bedrijven in milieucategorie 1 worden als goed passend in de woonomgeving beschouwd, voor het opnemen van een nadere codering is dan ook geen aanleiding. Lichte bedrijvigheid in deze milieucategorie wordt overal binnen de bedrijfsbestemming in het plangebied rechtstreeks toegestaan.

De bestaande bedrijven in de zwaardere milieucategorieën 2 en 3 op korte afstand van woonbebouwing zijn specifiek bestemd om te voorkomen dat ter plaatse gevestigde bedrijven (meer) hinder kunnen gaan veroorzaken in de woonomgeving. Bij vertrek van het betreffende bedrijf is, behalve het huidige bedrijfstype, lichte bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan.

Bedrijventerrein Osseveld-oost: regeling Bedrijventerrein

De milieuzones in de bedrijvenzone in Osseveld Oost zijn voor het noordelijke deel overgenomen uit de geldende regeling. Voor het zuidelijk deel is inmiddels door B & W besloten om de milieuzonering terug te brengen tot maximaal categorie 2.

Het principe van de zonering is reeds toegelicht in het vorige hoofdstuk (paragraaf 2.8). In de voorliggende tekst wordt nader ingegaan op de specifieke regeling van dit bedrijventerrein.

Geldende bestemmingsregeling

Het bedrijventerrein Osseveld-oost is geregeld in de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Osseveld-oost. Het plan voorzag in een bedrijfsbestemming voor het gebied, met behoud en specifieke bestemmingen voor de toen bestaande konijnenfokkerij en aspergekwekerij.

Door de bedrijfsbeëindiging van de konijnenfokkerij is anno 2003 de situatie op het bedrijventerrein gewijzigd. De aanvankelijke reden om bedrijfswoningen op het bedrijventerrein uit te sluiten is (deels) weggefallen.

Voor het bedrijventerrein werd daarom een ontwerp (6^e) herziening van het plan opgesteld dat voorzag in een verruiming van de geldende bestemmingsregeling voor het bedrijventerrein Osseveld-Oost waardoor het realiseren van bedrijfswoningen op een groter deel van het bedrijfsterrein.

De bestemmingsregeling voor het bedrijventerrein in het voorliggende plan Osseveld-Woudhuis is gebaseerd op deze regelingen. Ten behoeve van de realisatie van bedrijfswoningen is een actueel akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd (zie 2.9. Milieuonderzoek).

Bestemming Bedrijventerrein

Binnen dit bestemmingsplan heeft het gebied de specifieke bestemming "Bedrijventerrein" gekregen, met toepassing van een milieuzonering. Voor het terrein is specifiek de bedrijvenlijst (zie bijlage voorschriften) uit het geldende plan overgenomen. De zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten bevat bedrijven die zich op het bedrijventerrein mogen vestigen (in acht nemende de milieucategorie). Deze specifieke

bedrijvenlijst is het resultaat van een bewerking op de volgende aspecten:

- Milieucategorie van bedrijfsactiviteiten (alleen 1 tot en met 3);
- De index "visueel"; uitgegaan is van zo min mogelijke visuele hinder door bedrijfsgebouwen en installaties, teneinde geen afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het woongebied Osseveld-oost. Om die reden zijn de bedrijfsactiviteiten geselecteerd op index "visueel"(1).
- De index "verkeer": in aanmerking genomen de situering van het bedrijventerrein ten opzichte van het woongebied Osseveld-oost, het ontbreken van een directe ontsluiting van dat terrein op de A50 en de overigens relatief beperkte bereikbaarheid van het bedrijventerrein is bij de selectie van toegestane bedrijven uitgegaan van een beheersbare verkeerstoename. De index "verkeer"(2) geldt als maximum toelaatbaar.
- De aard van de bedrijven (verdere beperkingen op grond van stedenbouwkundige en functionele motieven).

De aspergekwekerij is conform de geldende regeling aangeduid als "tuinbouwbedrijf", waarbij rekening wordt gehouden met de bijbehorende hinderzone.

Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan in het noordelijk plandeel, ter plaatse van de aspergekwekerij (bedrijfsactiviteiten categorie 3 met grootste afstand 100 meter). Na eventuele bedrijfsbeëindiging kunnen hier bedrijven in categorie 3 worden gevestigd. Voor het zuidelijk deel is alleen milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Bedrijfswoningen

Op het gehele terrein zijn de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Op het middengedeelte van het bedrijventerrein (begrensd door 'grens zuidelijk deel bedrijventerrein Osseveld-Oost') zijn 15 nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, met een inhoud van maximaal 750 m³ en een maximale hoogte van 10 meter. Daarmee zijn nieuwe bedrijfswoningen alleen toegestaan binnen de milieuzone 1 en 2.

Ten aanzien van de bedrijfswoningen is bepaald dat deze alleen gebouwd mogen worden buiten de hinderzones van de genoemde aspergekwekerij. Bijzondere bepalingen zijn bovendien opgenomen zodat voldaan wordt aan de toegestane grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder.

3.6 Openbare ruimte

De hoofdverkeersstructuur en de primaire ontsluitingswegen worden bestemd tot Verkeersdoeleinden, de hoofdverkeersstructuur omvat de volgende wegen: Deventerstraat, de Laan van Osseveld en de Zutphensestraat deels. De Zutphensestraat valt grotendeels buiten het plangebied.

De overige wegen in het plangebied zijn bestemd tot Verblijfsgebied, waartoe ook de overige openbare ruimte wordt gerekend met uitzondering van de waardevolle en structurele groenvoorzieningen en waterpartijen. Deze zijn specifiek bestemd tot Groenvoorzieningen en Water. De waardevolle houtopstanden in Osseveld Oost en in de parkzone zijn bestemd tot Bos- en parkstrook.

De bestemming Verblijfsgebied zegt overigens niets over de autotoegankelijkheid van de als zodanig bestemde wegen, de toegankelijkheid van een weg voor auto's betreft een verkeersmaatregel en kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. De bestemming Verblijfsgebied is daarnaast ruim. Binnen deze bestemming zijn zowel wegen als paden, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen mogelijk. Herinrichting is dus mogelijk.

De spoorlijn is bestemd tot Spoorwegdoeleinden. De regeling ten behoeve van de voorstadhalte is overgenomen uit het geldende uitwerkingsplan.

3.7 Dubbelbestemmingen leidingen

Het plangebied Osseveld-Woudhuis wordt doorsneden door diverse leidingen. De hoogspanningsleiding (dubbelbestemming 'hoogspanningsleiding'), de gastransportleiding (aanduiding 'gastransportleiding') en de rioolpersleiding (aanduiding 'riooltransportleiding') behoeven een bijzondere regeling. De leidingen en de bijbehorende zones zijn vertaald middels de dubbelbestemming Leidingen en de dubbelbestemming Hoogspanningsleiding, overeenkomstig de geldende regeling (zie ook paragraaf 2.9.6 Externe Veiligheid).

4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan besproken met de wijkraad Osseveld-Woudhuis, waarbij de gelegenheid is geboden om een voorinspraakreactie in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

4.2 Resultaten inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. De reacties zijn verwerkt in het inspraakverslag (zie bijlage 2).

Een concept-ontwerp bestemmingsplan is in de politieke markt Apeldoorn van 12 april 2007 besproken. Daarbij is de gelegenheid geboden aan de indieners van een inspraakreactie deze mondeling toe te lichten. De behandeling in de politieke markt heeft niet geleid tot aanpassingen.

4.3 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van dit bestemmingsplan naar de overlegpartners gestuurd. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in het inspraakverslag (zie bijlage 2).

4.4 Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

Het ontwerp is op diverse onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, zoals dat in mei 2006 ter inzage heeft gelegen. De voornaamste wijzigingen zijn de volgende.

Voor een aantal projecten is een bouwplan in ontwikkeling. Deze ontwikkellocaties stonden nog niet op de plankaart of waren als witte vlek in het voorontwerp aangegeven. In het voorliggende plan zijn deze locaties bestemd met een 'uit te werken' bestemming. Het betreft hier:

- Locatie Laan van Osseveld/Veenhuizerweg;
- Locatie Laan van Osseveld/Deventerstraat;
- Locatie Mansarderhof/Zutphensestraat;
- Het Fort Zuid (Zonnewende II).

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn eveneens een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp.

Allereerst is een tweetal nieuwe woningbouwlocaties opgenomen, te weten:

- Lupineweg 54;
- Bremweg (perceel Zutphensestraat 141).

Daarnaast zijn nieuwe aanduidingen aan het bestemmingsplan toegevoegd, namelijk:

- 'bedrijf categorie 1' aan de Deventerstraat;
- 'vrijstaande bijgebouwen toegestaan' aan de Lupine weg 61.

De overige aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp naar aanleiding van de inspraak betreffen veelal kleine aanpassingen van bestemmingsgrenzen aan de feitelijke situatie. Rondom het Kasteel en langs het spoor is de groenbestemming aangepast en uitgebreid conform de bestaande situatie. Voor de exacte omschrijving en de nadere uitleg over deze wijzigingen wordt verwezen naar het inspraakverslag in bijlage II.

Voor het overige zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is de milieuparagraaf

aangevuld en geactualiseerd, is voor een bebouwingsstrook aan de Waterlei (nabij bedrijventerrein Osseveld-Oost) de woonbestemming omgezet in de bestemming Bijzondere woondoeleinden en zijn de voorschriften op enkele punten geactualiseerd (o.a. de bestemming Maatschappelijk doeleinden), is de aanduiding 'uitsluitend ten dienste van scouting' binnen de bestemming verkeer aan de Lupineweg opgenomen en is de aanduiding 'kantoor' aan de Veenhuizerweg opgenomen.

4.5 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Het bestemmingsplan is bij vaststelling op diverse onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, zoals dat in medio 2007 ter inzage heeft gelegen. De voornaamste wijzigingen zijn de volgende.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

- De uitwerkingsregels binnen de bestemming Woondoeleinden-uit te werken voor de woningbouwlocatie Laan van Osseveld-Veenhuizerweg is op onderdelen gewijzigd.
- Voor de groenstroken aan de westzijde van de Vosweide is (exclusief een strook van 15 centimeter aan de wegzijde) een groenbestemming opgenomen.
- Enkele bebouwingsvoorschriften zijn voor een aantal percelen afgestemd op het geldend recht.
- Op het perceel Lupineweg 32/32a is de bouw van een derde, op de Houttuinen-Noord georiënteerde, vrijstaande woning mogelijk gemaakt.
- De maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden is verhoogd naar 750 m³.
- De achter Dennenkamp 5 aanwezige rijwielhandel is opgenomen in het bestemmingsplan.
- Op het perceel Dennenkamp 16 is de bouw van vier halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt.
- Het voorschrift "Algemene bepalingen omtrent bebouwen van de grond" in artikel 2.1 is zodanig aangepast dat bijgebouwen bij woningen ook onder de vervangende maat regeling komen te vallen.

Overige (ambtshalve) wijzigingen.

- Voor het Fort-Zuid (deelgebied Het Fort direct ten zuiden van de spoorweg) is de bestemming Gemengde doeleinden-uit te werken gewijzigd in de bestemmingen Gemengde doeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen. Dit conform de definitieve invulling van de locatie.
- Aan de dubbelbestemming Leidingen is een aanlegvergunningplicht toegevoegd gericht op de bescherming van deze leidingen.
- De binnen de bestemming Bijzondere woondoeleinden-uit te werken voor de locatie Zutphensestraat-Mansarderhof opgenomen uitwerkingsregels zijn aangepast op basis van het meest actuele bouwplan.
- Er is een mogelijkheid opgenomen om de woningen Het Schip 100 t/m 138 (even) en 144 t/m 182 (even) aan de voorzijde uit te bouwen.
- De voor de woningbouwlocatie Laan van Osseveld-Veenhuizerweg opgenomen regeling voor een parkeergebouw is geschrapt. Toegevoegd is een bepaling omtrent erf/terreinafscheidingen.
- Voor een autoplaatwerkerij op bedrijventerrein Osseveld-Oost is een specifieke bestemming opgenomen.
- De regeling binnen de bestemming Bedrijventerrein, gericht op het mogelijk maken van 15 bedrijfswoningen is aangepast naar aanleiding van de actuele stand van zaken.
- De voor de locatie Laan van Osseveld-Deventerstraat opgenomen bestemming "Woondoeleinden-uit te werken" is gewijzigd in "Groenvoorzieningen" en "Verblijfsgebied".

Met in achtneming van de wijzigingen is de toelichting op een beperkt aantal onderdelen aangepast. De aanpassingen betreffen met name het gestelde omtrent de locatie Fort-Zuid, het uitbouwen van de woningen aan Het Schip, de locatie Laan van Osseveld-Deventerstraat en de toevoeging van een aantal onderzoeken (in de vorm van externe bijlagen). Daarnaast is de milieu-paragraaf op onderdelen geactualiseerd.

Een nadere omschrijving van de wijzigingen is opgenomen in de bij dit plan behorende zienswijzennota.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Deels betreft het particuliere initiatieven op eigen grond, zonder financiële gevolgen voor de gemeente.

Voor de aanleg van de wijk Osseveld-Oost is een grondexploitatie opgesteld die zich ten tijde van dit bestemmingsplan in een eindfase bevindt en een positief resultaat kent. De in dit plan voorkomende nieuwe ontwikkelingen, onder andere de ontwikkelingen aan de Laan van Osseveld, zijn in deze grondexploitatie meegenomen. Daarbij is sprake van actieve grondpolitiek door de gemeente, waarbij de gronden reeds gemeentelijk eigendom zijn en verkoop van bouwrijpe grond zal plaatsvinden.